

bestemmingsplan

Dorpstraat 9, Linschoten

Gemeente Montfoort



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0335.BPDorpstraat9-VG01

Datum: 19 februari 2024

Kenmerk Buro SRO: SR230203

Opdrachtgever: Fam. de Ruijter de Wildt - van Waegeningh

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
3 Beleidskader	12
3.1 Nationaal beleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4 Uitvoerbaarheid	18
4.1 Milieueffectrapportage	18
4.2 Bodem	19
4.3 Milieuzonering	19
4.4 Geluid	22
4.5 Luchtkwaliteit	23
4.6 Externe veiligheid	23
4.7 Waterhuishouding	26
4.8 Ecologie	29
4.9 Archeologie	30
4.10 Cultuurhistorie	31
4.11 Duurzaamheid	32
4.12 Verkeer en parkeren	33
5 Juridische planbeschrijving	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Plansystematiek	35
5.3 Toelichting afzonderlijke bestemmingen	36
6 Economische uitvoerbaarheid	37
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.1 Algemeen	38
7.2 Vooroverleg	38
7.3 Zienswijzen	38

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers hebben het voornemen om op de locatie aan de Dorpstraat 9-11 te Linschoten één nieuwe duurzame woning te realiseren ter plaatse van de bestaande kalverschuur. De initiatiefnemers hebben zich geworteld in Linschoten en zijn al lange tijd woonachtig in de naastgelegen monumentale woonboerderij. Zij willen daarom graag op de locatie blijven wonen. Gezien de leeftijd van de initiatiefnemers is de woonboerderij te groot en van een dusdanig formaat dat het onderhoud en de energiekosten te hoog zijn. Daarom willen zij een kleinere en duurzame woning laten bouwen. De bestaande kalverschuur met overkapping zal worden gesloopt. Ter plaatse hiervan zal de nieuwe vrijstaande woning worden gebouwd en de percelen gesplitst. Het perceel zal worden gesplitst op ca. 3 m afstand van de boerderij en sluit haaks aan op de Jacob Barneveldstraat. Hiermee krijgen zowel de bestaande boerderij als de nieuwe vrijstaande woning een eigen perceel.

De bouw van de extra woning naast de als rijksmonument aangeduide woonboerderij vraagt om een zorgvuldige inpassing en een passende bouwmassa. Het voornemen is om de nieuwe woning passend aan te laten sluiten bij de woonboerderij, zonder dat het afbreuk doet aan het monumentale karakter van de boerderij, en anderzijds de woning passend te laten zijn in het straatbeeld van Linschoten.

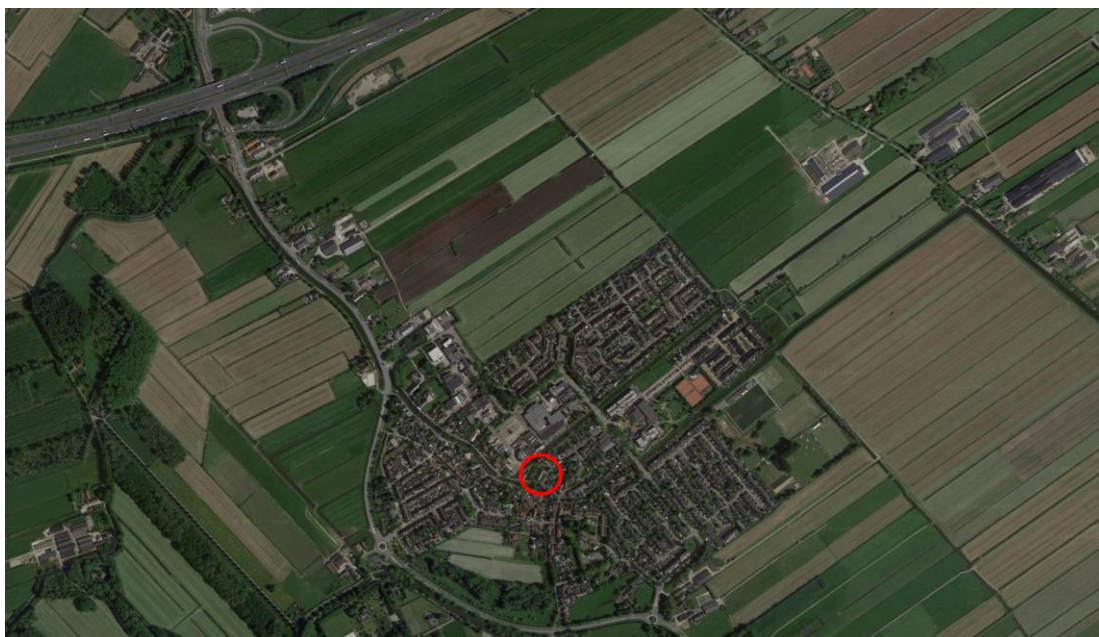
Voor de beoogde ontwikkeling is bij de gemeente Montfoort een principeverzoek ingediend. Op 19 juni 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven, onder voorwaarden, een positieve grondhouding te hebben ten opzichte van het plan.

Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Kern Linschoten', vastgesteld op 5 september 2011. Op de gronden van de beoogde nieuwe woning is namelijk geen bouwvlak aanwezig. Om het beoogde plan juridisch-planologisch mogelijk te maken zal een partiële herziening van het bestemmingsplan (postzegelbestemmingsplan) moeten worden opgesteld. Onderhavig plan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de (historische) kern van Linschoten, op de hoek van de Dorpstraat en de Jacob Barneveldstraat. Het plangebied staat kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente Linschoten, sectie B, perceelnummers 1581 (noordelijke deel), 2427, 2452 en 2746. De percelen bij elkaar hebben een oppervlakte van ca. 585 m². Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de bestaande monumentale woonboerderij op perceelnummer 1581 (zuidelijke deel). Ten westen van de woonboerderij ligt de rivier de Korte Linschoten. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Voorvliet met aan de overzijde een bedrijventerrein met een voormalige houthandel. Aan de oostzijde sluit het plangebied aan op een parkeerterrein met daarachter de woningen van de Jacob Barneveldstraat.

Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en globale begrenzing van het plangebied.



Globale ligging, plangebied rood omcirkeld (bron: Google Earth).

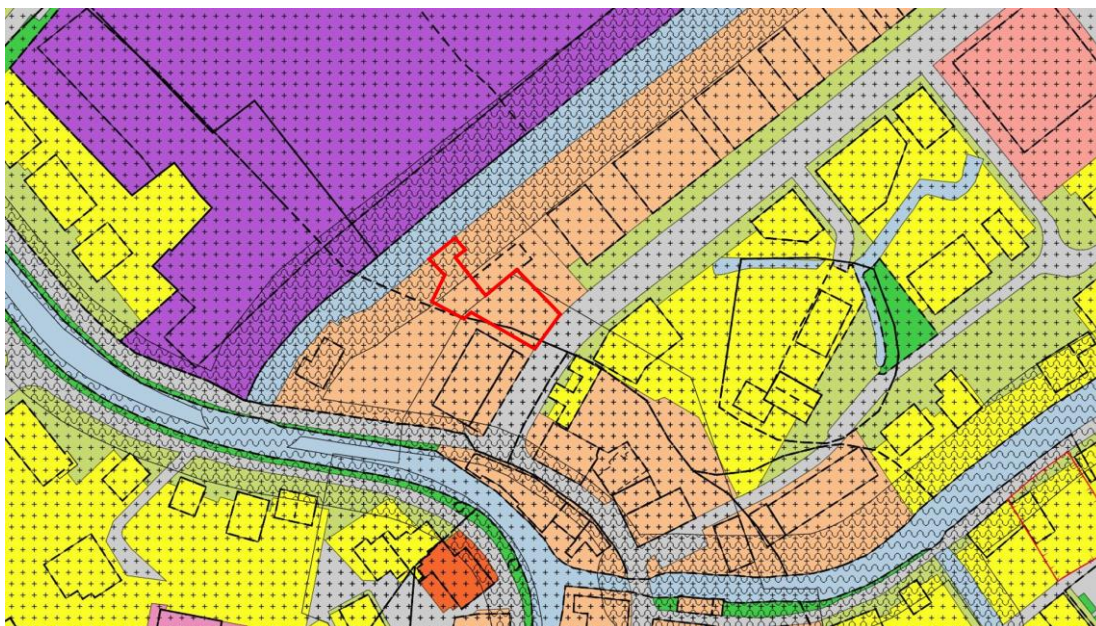


Globale begrenzing, plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Kern Linschoten', vastgesteld op 5 september 2011. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan. Voorts geldt het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Montfoort', vastgesteld op 29 oktober 2018.

De navolgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Kern Linschoten', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden van het plangebied voorzien van de enkelbestemming 'Gemengd - 1'. De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 2, detailhandel en dienstverlening, horeca (ten hoogste categorie 1), kantoren, maatschappelijke voorzieningen en een bed & breakfast. Het bouwvlak van de (buiten het plangebied gelegen) bestaande woonboerderij is voorzien van de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' waarmee aangeduid is dat hier een rijksmonument staat. De bomen naast de bestaande woonboerderij zijn voorzien van de functieaanduiding 'monumentale boom'.

Verder beschikt het plangebied over de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' waarmee de cultuurhistorische waarden worden beschermd en aanvullende regels worden gesteld voor het bouwen. Tot slot beschikt het plangebied over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 4' in het noordelijk deel en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2' in het zuidelijk deel van het plangebied.

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op het toevoegen van een woning op een plaats waar geen bouwvlak geldt. Hiermee is het initiatief in strijd met het geldende bestemmingsplan. Middels de voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt allereerst een planbeschrijving van de huidige situatie met vervolgens een beschrijving van de voorziene ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan het geldende ruimtelijk beleid op verschillende schaalniveaus. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst op inpasbaarheid en uitvoerbaarheid aan de hand van de verschillende omgevingsaspecten. De juridische toelichting wordt gegeven in hoofdstuk 5. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in respectievelijk hoofdstuk 6 en 7 belicht.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Op het perceel aan de Dorpstraat 9 staat in de huidige situatie een bestaande boerderij. Deze woonboerderij dateert uit 1672 en is een beschermd rijksmonument. De gronden rondom het perceel zijn in gebruik als tuin en (hobbymatige) boomgaard. Ten noorden van de woonboerderij staat een niet-monumentale voormalige kalverschuur met daaraan grenzend een overkapping. De schuur is in de huidige situatie in gebruik als opslag en garage. Direct ten noorden van de schuur staat een gebouw met vier garageboxen. De meest westelijke daarvan (kavel 2451), direct grenzend aan het plangebied, is tevens in eigendom van de initiatiefnemers. Op de noordoostelijke hoek van het plangebied staat een beeldbepalende en door de gemeente als beschermd object aangemerkte acaciaboom. In het plangebied is sprake van een hoog kwaliteitsniveau. De ontsluiting vindt plaats aan de oostzijde van het plangebied, via een inrit direct aan de (haaks op de Dorpstraat gelegen) Jacob Barneveldstraat.

De navolgende afbeeldingen tonen impressiefoto's en een schets van de huidige situatie van het plangebied.



Impressie huidige situatie plangebied (bron: Buro SRO).



Schets huidige situatie plangebied (bron: Buro SRO).

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers hebben het voornemen om op de locatie aan de Dorpstraat 9-11 te Linschoten één nieuwe duurzame woning te realiseren ter plaatse van de bestaande kalverschuur. Deze schuur met overkapping zal gesloopt worden, hiermee wordt ca. 110 m² aan bebouwing verwijderd. Ter plaatse daarvan zal de nieuwe vrijstaande woning worden gebouwd. Het perceel zal worden gesplitst op ca. 3 m afstand van de boerderij en sluit haaks aan op de Jacob Barneveldstraat. Hiermee krijgen zowel de bestaande boerderij als de nieuwe vrijstaande woning een eigen perceel.

Zoals in de vorige paragraaf beschreven is er in de huidige situatie een schuur en verharding aanwezig. De nieuwe woning krijgt een oppervlakte van maximaal 12 m bij 8 m. Doordat er in de huidige situatie al verharding aanwezig is tussen de boerderij en de schuur, zal door de opstelling van de nieuwe woning de verharding ongeveer gelijk blijven. De beoogde woning zal, net als de bestaande boerderij, worden ontsloten via de Jacob Barneveldstraat. Zoals hiervoor gemeld wordt het bestaande plangebied opgedeeld in twee kleinere kavels, echter blijft de bestaande inrit behouden en daarmee gedeeld door de bewoners van de bestaande boerderij en de nieuwe woning.

Door het vervangen van de bestaande schuur door een nieuwe woning kunnen de huidige bewoners in Linschoten blijven wonen en komt de woonboerderij vrij voor nieuwe bewoners. Dit draagt bij aan de vitaliteit van het dorp. Met de haakse inpassing op de Jacob Barneveldstraat, waarmee van de woning op de rooilijn van de boerderij komt te liggen, en de 'schuur'-achtige vorm en uitstraling van de woning, behoudt de beoogde woning de ondergeschikte uitstraling van bijgebouw bij de (monumentale) boerderij. De woning zal bestaan uit 1 bouwlaag met Mansardekap. De bouw- en goothoogtes zijn afgestemd op die van de bestaande boerderij. De nieuwe woning wordt voorzien van een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 m en 8 m.

Aan de noordzijde van de woning wordt een aanbouw gerealiseerd die ook als berging gebruikt zal worden. De oppervlakte van deze aanbouw zal ca. 52 m² bedragen. Daarbij krijgt deze aanbouw een maximale hoogte van 3 m, of de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m.

Ontwerp, stedenbouw en welstand

De huidige woonboerderij dateert uit 1672 en is een beschermd rijksmonument. De bouw van de extra woning naast deze woonboerderij vraagt om een zorgvuldige inpassing en een passende bouwmassa. Derhalve is een massastudie uitgevoerd. In de massastudie zijn 3 modellen opgenomen, waarbij de massa's passend zijn ontworpen bij het straatbeeld van de Jacob Barneveldstraat. Op basis van het tweede (indicatieve) model is een ontwerp gemaakt dat bij het principeverzoek is ingediend. Met de gemeente Montfoort en de commissie voor ruimtelijke kwaliteit van Montfoort (Mooisticht) is uitvoerig overleg gevoerd. Dit overleg heeft geresulteerd in de onderstaande voorkeursvariant, die tegemoetkomt aan de zorgen van de commissie. De Stichting Hugo Kotestein is ook geraadpleegd en heeft aangegeven niet tegen deze ontwikkeling te zijn.



Situatietekening beoogde situatie (bron: Buro SRO, 9 juni 2023).

Om in beeld en massa aan te sluiten op de bestaande boerderij zijn de volgende aandachtspunten van belang voor de nieuwe woning:

- Door het aanhouden van de voorgevelrooilijn van de bestaande woonboerderij komt de nieuwe woning haaks op ca. 6,5 m afstand tot de Jacob Barneveldstraat te staan. De afstand tot de boerderij bedraagt minimaal 6 m en 3,0 m tot de perceelsgrens met de parkeerkoffer. Daardoor is er voldoende afstand tussen de nieuwe woning en de boerderij.
- De bestaande inrit blijft behouden waardoor er aan de voorzijde sprake blijft van een samenhangend boerderijerf met een gezamenlijke (verbrede) erfonthsluiting. De voortuin wordt voorzien van een boerensplit. Aan de straatzijde komt tevens een lage haag.
- Op de nieuwe perceelsgrens, achter het boerderijerf wordt een hoge haag geplant die aan weerszijden parkeergelegenheden mogelijk maakt op eigen terrein.
- Een nieuwe berging (maximaal 3 m hoog) wordt gepositioneerd aan de noordzijde tegen de bestaande garages en parkeerkoffer aan en blijft hierbij uit het zicht vanaf de Jacob Barneveldstraat.
- De bouw- en goothoogtes worden afgestemd op die van de bestaande boerderij, namelijk maximaal 3 m goothoogte en 8 m nokhoogte.

- Bestaande bomen blijven behouden en worden ingepast op het perceel van de nieuwe woning.

Inrichting

Bij de inrichting van het perceel wordt rekening gehouden met de monumentale status van de boerderij en het behoud van het boerderijerf. Hiertoe is door Vicas Tuinontwerpen een ontwerp voor de voortuin gemaakt (zie bijlagen bij toelichting bijlage 1). De heg (berberis) wordt doorgetrokken tot de hoek van het perceel. Tegen de woning komen, net als bij de boerderij, hortensia's en worden struikrozen en lavendel herhaald. Het voorste gedeelte van de oprit blijft grind. De beeldbepalende acaciaboom zal intact blijven. Er zal een smalle groene erfafscheiding komen op de erfgrens tussen het nieuwe huis en de boerderij. Dit wordt een schutting van verticale houten planken of gevlochten wilgentenen, tot de rooilijn van de voorgevel. Deze zal men laten begroeien met klimplanten. Het pad van de straat naar de voordeur wordt aangelegd van getrommelde gebakken klinkers. Rondom dit pad worden kunststof grasroosters aangebracht, geschikt om op te parkeren. Het gras van de boerderij herhaalt zich bij het nieuwe huis.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Jacob Barneveldstraat. Zowel op de nieuwe kavel als op de resterende kavel van de woonboerderij is voldoende parkeergelegenheid (realiseerbaar) op eigen terrein. Op het inrichtingsplan zijn vier parkeerplaatsen per woning ingetekend. De bewoners van de nieuwe woning bezitten in de nieuwe situatie bovendien een garagebox die zich achter de toekomstige woning bevindt. Voldaan zal worden aan de parkeernormen van de gemeente Montfoort. In de toelichting paragraaf 4.12.2 wordt nader ingegaan op de parkeerbehoefte.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Gezien de aard en omvang is de NOVI verder niet specifiek van belang. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk, zoals het realiseren en behouden van een goede leefomgevingskwaliteit, het realiseren van woningen en het behouden en het versterken van cultureel erfgoed.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de Wet ruimtelijke ordening kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt op 12 nieuwe woningen. Het voorliggende plan maakt de realisatie van één woning mogelijk, waarmee het project niet wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Er wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet nader getoetst hoeft te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Omgevingsvisie provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld. De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: *'hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We móeten keuzes maken'*. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren.

Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is de provincie Utrecht een inclusieve en circulaire provincie:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Slim combineren

Met slim combineren bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. De provincie combineert bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

Concentreren

Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij is voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren), wordt er juist gezorgd dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zon- en windenergie en het verbouwen van voedsel.

Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie

De vraagstukken waar we voor staan kunnen de provincie niet alleen oplossen. Samenwerking met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie en medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen de ambities bereikt worden.

Planspecifiek

In de Omgevingsvisie valt het plangebied in het Landschap Groene Hart. Het Groene Hart is een zeer divers landschap met tegenstellingen. In de onderliggende kwaliteitsgids van het Groene Hart wordt specifiek ingegaan op de kwaliteiten van het gebied. Met het beoogde plan wordt een nieuwe woning op een bestaand erf in de kern Linschoten mogelijk gemaakt. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van het Groene Hart. De ontwikkeling vindt plaats binnen stedelijk gebied. Daarmee wordt aangesloten bij de ambitie van de provincie om de ruimtevraag voor wonen op duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling.

Door de nieuwe woning zorgvuldig in te passen naast de bestaande monumentale boerderij, sluit onderhavig plan aan op het behouden van de unieke bestaande stedelijke kwaliteiten met aandacht voor o.a. cultuurhistorie en identiteit, aanbod voorzieningen en functiemenging. Hier is nader op ingegaan in toelichting paragraaf 2.2. Tevens sluit de beoogde woning aan op de woningbouwopgave van de provincie Utrecht zoals geformuleerd in het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie provincie Utrecht.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Het beleid van de Omgevingsvisie wordt uitgevoerd met behulp van de op 10 maart 2021 vastgestelde Interim Omgevingsverordening en Programma's:

De Omgevingsverordening

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie Utrecht. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie Utrecht heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken.

De provincie Utrecht vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie Utrecht is van zo'n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

Programma's

Om het beleid uit te voeren zijn er niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere zaken, zoals dat mensen naar

hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie pakt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere zorgt ze ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.

Planspecifiek

Uit kaart 19 van de Interim Omgevingsverordening blijkt dat het plangebied ligt in stedelijk gebied. Artikel 9.15 verordening stelt dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking en voor woningbouw.

Op de planlocatie is het mogelijk om nieuwe woningen te realiseren, mits deze passen binnen het door de gedeputeerde staten vastgestelde programma wonen en werken en deze niet zorgt voor extra bodemdaling. De basisprincipes voor verstedelijking worden gevolgd, de ontwikkeling vindt immers plaats binnen stedelijk gebied. Daarmee wordt tevens bijgedragen aan een integrale stedelijke kwaliteit. Door een bestaande schuur te saneren en een nieuwe woning te bouwen vindt er een binnenstedelijke ontwikkeling plaats en wordt ingezet op efficiënt ruimtegebruik. In lijn met de massastudie wordt daarbij aandacht gegeven aan een gezonde inrichting van de openbare ruimte in het stedelijk gebied met voldoende groen en water. Er wordt aangesloten bij de basisprincipes voor verstedelijking.

Uit kaart 3 blijkt dat een deel van het plangebied ligt in een vrijwaringszone van een waterkering. De werkzaamheden vinden plaats buiten de vrijwaringszone van deze waterkering. In toelichting paragraaf 4.7 wordt hier nader op ingegaan.

Uit kaart 15 blijkt dat het plangebied ligt in CHS - agrarisch cultuurlandschap. In artikel 7.7 van de omgevingsverordening wordt gesteld dat rekening gehouden moet worden met de waarden en worden regels gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden. Daarbij moet gekeken worden naar de kernkwaliteiten, als bedoeld in bijlage 14 bij de verordening. Onderhavig plangebied ligt in deelgebied Linschoten. Zoals blijkt uit toelichting paragraaf 2.2 heeft er uitvoerig afstemming plaatsgevonden om de kernkwaliteiten in het gebied te behouden. Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan dit artikel.

Uit kaart 16 blijkt dat het plangebied ligt in het 'Landschap Groene Hart'. In artikel 7.9 wordt gesteld dat op de kernkwaliteiten van het landschap en de wijze waarop met de bescherming van deze kernkwaliteiten is omgegaan, ingegaan moet worden. Voor het landschap 'Groene Hart' wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden:

1. openheid;
2. (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
3. landschappelijke diversiteit;
4. rust & stilte.

Deze kernkwaliteiten zijn door de ligging van het plangebied in het dorp grotendeels niet meer te herkennen. De ontwikkeling vindt plaats op een locatie waar reeds dichte bebouwing aanwezig is. Wel is uitvoerig afgestemd hoe de ruimtelijke kwaliteit behouden kan blijven. Er vindt geen afbreuk plaats aan deze kernkwaliteiten.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Interim Omgevingsverordening van Provincie Utrecht.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Montfoort

Op 13 december 2021 heeft de raad van de gemeente Montfoort de Omgevingsvisie 'Vitale kernen in een waardevol landschap' vastgesteld. In deze Omgevingsvisie heeft de gemeente Montfoort haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgelegd.

Allereerst worden in de omgevingsvisie de identiteit en de kernkwaliteiten van de gemeente onderscheiden. Deze zijn als volgt samen te vatten:

- Rust en ruimte koesteren
- Waardevol blauw en groen
- Trots op historisch karakter
- Levendig en zorgzaam
- Bourgondisch, sociaal en religieus
- Creatief en innovatief

De gemeente positioneert zichzelf als "Een toekomstbestendige gemeente met vitale kernen in een waardevol landschap". Dit doet zij middels de beschrijving van 10 strategische keuzes met bijbehorende ambities en doelstellingen.

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.

De keuzes die gemaakt moeten worden zijn thematisch en gebiedsgericht uitgewerkt in de omgevingsvisie. De thema's worden aan de hand van vier onderdelen behandeld: Wat zijn onze doelen? Wat is onze rol opvatting daarbij? Wat willen we niet? En waar willen we dat dan? Vervolgens wordt de koers voor acht deelgebieden, ieder met een eigen karakter, kwaliteiten en ontwikkelrichtingen beschreven.

Planspecifiek

Het planvoornemen betreft een woningbouwontwikkeling in de dorpskern van Linschoten. In de Omgevingsvisie van gemeente Montfoort wordt onder meer gericht op het behoud van het historische karakter, de leefbaarheid en bereikbaarheid voor zowel inwoners als recreatieve bezoekers. Daarbij geldt voor het beschermde dorpsgezicht qua welstandsniveau een bijzonder niveau van welstand. Bouwplannen moeten voldoen aan de bijbehorende criteria uit de welstandsnota. Voor nieuw te ontwikkelen bebouwing en activiteiten geldt in ieder geval dat deze in schaal, maat en uitstraling moet passen bij het huidige dorp. Onderhavige woning sluit hierop aan door haar passende karakter bij de bestaande woonboerderij.

Voor het thema wonen wordt hoofdzakelijk aangesloten bij het doel om mogelijkheden die zich aandienen voor woningbouw actief te benutten door inbreiding, transformatie of herstructurering. Onderhavig initiatief betreft immers een inbreidingslocatie voor een specifieke behoefte. Daarnaast komt er met de realisatie van de nieuwe woning doorstroming op de woningmarkt tot stand. Hierdoor komt de bestaande woonboerderij beschikbaar voor anderen.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie van Montfoort.

3.3.2 Woonvisie gemeente Montfoort 2019 - 2030

Op 8 juli 2019 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie gemeente Montfoort 2019-2030' vastgesteld. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. De bevolkingssamenstelling verandert, de economie verandert en de woningmarkt verandert mee. Keuzes die in 2019 gemaakt worden, werken door in de komende decennia. De visie is dan ook geen gedetailleerde opsomming van activiteiten in de komende jaren. De woonvisie wordt gezien als een 'kompas' waarmee aangegeven wordt hoe tegen de

opgaven in het woonbeleid aangekeken wordt. Er wordt richting gegeven en een bestendige lijn wordt uitgezet voor de toekomst. Daarbij inspelend op nieuwe ontwikkelingen en kansen die zich voordoen.

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

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 wordt uit aan de hand van vijf pijlers uitgewerkt:

1. voorzichtige groei van de kernen: tot 2030, 250 woningen toevoegen, waarvan 130 voor de lokale behoefte;
2. de twee kernen verschillen in woonmilieus en leefstijlen (nieuwe woonstijlen sluiten aan bij de leefstijlen in de kernen);
3. voorkomen dat kwetsbare groepen op de woningmarkt verdrongen worden (o.a. 30% van nieuwbouwprogramma bestaat uit sociale woningbouw);
4. de kernen zijn duurzaam en gezond (o.a. de woningvoorraad is in 2050 energieneutraal);
5. ruimte voor eigen initiatief en innovatie (gemeente faciliteert particulieren initiatieven binnen afwegingskader; nieuwbouw moet zorgen voor een kwalitatieve toevoeging aan de kernen).

De woonvisie heeft ertoe geleid dat de gemeenteraad een stap verder wil gaan. Daarom heeft de gemeenteraad in januari 2020 de notitie 'Plusprogramma woningbouw gemeente Montfoort' vastgesteld. Daarmee is het woningbouwprogramma verhoogd met 180 woningen tot een totaal van 430 woningen. Met de extra woningen wil de raad nog beter kunnen voorzien in de lokale behoefte en zorgen voor voldoende draagvlak voor het behoud van voorzieningen in de kernen Montfoort en Linschoten.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling wordt bijgedragen aan de woningbehoefte in de kern Linschoten. Er wordt voorzien in de specifieke behoefte van de initiatiefnemers en er komt daardoor een andere woning vrij, waardoor doorstroming op gang komt. Bovendien stimuleert gemeente Montfoort eigen initiatief en innovatie. Er wordt ingezet op initiatieven die passen bij de schaal van de gemeente en (voor)ziet kansen voor sociale en fysieke innovaties. Herbenutting van bestaand vastgoed kan rekenen op ondersteuning van de gemeente, mits met een passend programma conform het afwegingskader en passend binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente. Daarnaast zal de nieuwe woning voldoen aan de geldende duurzaamheidsnormen en daarmee aansluiten bij de vierde pijler uit de Woonvisie.

Geconcludeerd wordt dat het plan in lijn is met de ambities van de Woonvisie 2025 en het daarop voortgeborduurde Plusprogramma.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan, gelet op de aard, omvang en directe omgeving alsmede gelet op bestaande jurisprudentie over dit onderwerp, de beoogde ontwikkeling in dit specifieke geval niet is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie D 11.2 in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage).

Er is slechts sprake van één extra woning en van een (zeer) beperkt ruimtebeslag. Dit blijkt ook uit de uitvoerbaarheid van de relevante (milieu)thema's, waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie, zoals benoemd in hoofdstuk 4 van onderhavig plan.

Geconcludeerd wordt dat een (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)-procedure niet nodig is. Er hoeft dan ook geen m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

4.2 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het deelgebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

Met onderhavig plan is er geen sprake van een functiewijziging naar een strenger bodemgebruik. Echter is de locatie verdacht op de aanwezigheid van bodemverontreinigingen door het voormalige agrarische gebruik. Om aan te tonen wat de kwaliteit van de bodem en het grondwater is, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (LAWIJN advies & management, september 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 2). Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

In de laag zandige klei in de bovengrond van de locatie zijn lichte verontreinigingen met lood, zink en PAK geconstateerd. Zintuiglijk is zwakke tot matige bijmenging van puinresten en sporen grind waargenomen. Bij het onderzoek op asbest is in de geroerde laag zandige klei in de bovengrond, zowel visueel als analytisch, geen verontreiniging geconstateerd. In de laag siltige klei in de bovengrond is een lichte verontreiniging met kwik geconstateerd. Zintuiglijk is geringe bijmenging van sporen puin waargenomen. In de ondergrond van de locatie zijn lichte verontreinigingen met kwik, lood, zink en PAK aangetroffen. Zintuiglijk zijn geen afwijkingen waargenomen in de ondergrond. In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn lichte verontreinigingen met molybdeen en nikkel aangetroffen, en is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek voor de planologische procedure. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren ten aanzien van de voorgenomen bestemmingswijziging van de locatie. In een reactie van de Omgevingsdienst Regio Utrecht op het uitgevoerde onderzoek is erop gewezen dat in een later stadium alsnog een aanvullend onderzoek nodig is. Dit onderzoek zal ten behoeve van een omgevingsvergunning worden uitgevoerd. Hierbij wordt rekening gehouden met kosten voor het saneren.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde planologische ontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven

komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuozonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals bijvoorbeeld: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucategorie wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuozonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuozonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling wordt een gevoelige bestemming (woning) mogelijk gemaakt. Derhalve dient er beoordeeld te worden of er ter plaatse van deze milieugevoelige bestemming sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of andersom de activiteiten in de omgeving niet belemmerd worden als gevolg van het plan.

Aan de hand van het geldende bestemmingsplan 'Kern Linschoten' is gekeken naar milieubelastende activiteiten in de omgeving van de locatie. In de navolgende tabel is hiervan een overzicht weergegeven.

Nr.	Activiteit	SBI-2008	Locatie	Milieucategorie (maximaal toegestaan)	Richtafstand gemengd gebied	Minimale afstand tot de woning
1	bedrijven t/m milieucategorie 3.1	162	Laan van Overvliet 5	3.1	30 m	41 m
2	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	-	Korte Linschoten Oostzijde 3	3.2	50 m	30 m
3	Gemengde bestemming t/m milieucategorie 2	-	o.a. Jacob Barneveldstraat 3	2	10 m	11 m

Bestemming 'Gemengd'

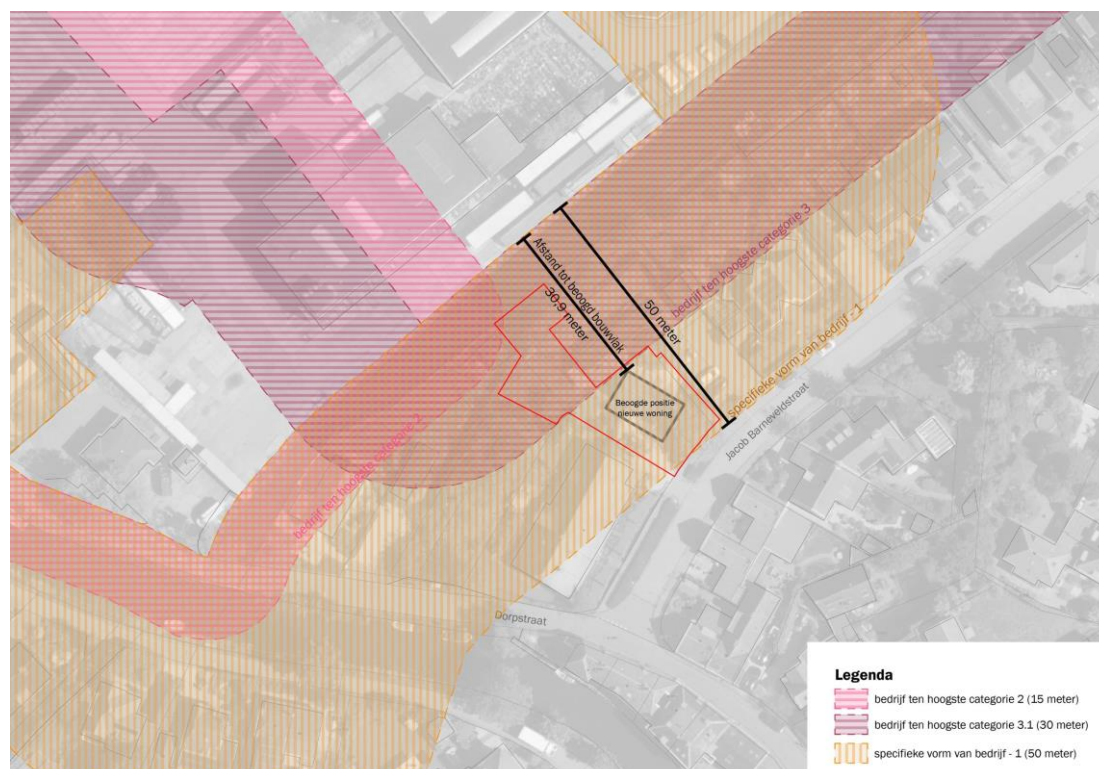
Rondom het plangebied bevinden zich gronden met de bestemming 'Gemengd - 1' en 'Gemengd - 2'. Hier zijn planologisch gezien maximaal bedrijven van milieucategorie 2 toegestaan, met in gemengd gebied een richtafstand van 10 m. Er is één kadastraal perceel binnen 10 m van het plangebied gelegen dat niet bij het huidige adres Dorpstraat 9 hoort, namelijk perceel 2453 behorend bij de Jacob Barneveldstraat 3 op 8,6 m afstand in noordoostelijke richting. Op het dichtst bijgelegen deel van dit perceel staat een bijgebouw dat niet in gebruik lijkt te zijn. Theoretisch zou er sprake kunnen zijn van belemmering wanneer er hier een bedrijf of vergelijkbaar wordt opgericht. Echter wordt dit risico in de praktijk als verwaarloosbaar beschouwd. Op dit adres lijkt het hoofdgebouw momenteel als woning in gebruik, er ligt maar een zeer klein deel binnen de richtafstand waar ook een gebouw is gelegen. Bovendien zijn zowel op het perceel zelf alsook op het aangrenzende perceel 3144 (Jacob Barneveldstraat 5) reeds woningen aanwezig. Daardoor zal het bijgebouw in de praktijk geen belemmeringen opleveren. Geconcludeerd kan worden dat aan de richtafstanden betreffende gronden met de bestemming 'Gemengd - 1' en 'Gemengd - 2' ruimschoots kan worden voldaan.

Bedrijfsbestemmingen

Ten noordwesten van het plangebied zijn gronden met de bestemming 'Bedrijf' gelegen. Hier is door middel van de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' een bedrijf van maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan. Hiervoor geldt in gemengd gebied een richtafstand van 30 m, met als maatgevende aspect geluid. De afstand tot het plangebied bedraagt 30 m. Tevens is op het westelijk deel van de bedrijfsbestemming, tegenover het plangebied, door middel van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' tevens een timmerwerkfabriek (vervaardiging overige artikelen van hout) uit ten hoogste milieucategorie 3.2 toegestaan. Hiervoor geldt in gemengd gebied een richtafstand van 50 m, met als maatgevende aspect geluid. De nieuwe woning wordt op ca. 30 m afstand van deze bedrijfsbestemming gerealiseerd. Daarmee wordt niet voldaan aan de richtafstand.

Echter zijn er op kortere afstand van dit bedrijf reeds woningen gelegen. Deze woningen aan de Dorpstraat Jacob Barneveldstraat 3, 5 en 7 en de Dorpstraat 1 zijn nu al maatgevend voor de bedrijfsvoering van dit bedrijf op het bedrijfsperceel. Er wordt hierbij verwacht dat de kade niet (meer) geschikt is voor laad- en loswerkzaamheden op het water vanwege de aanwezigheid van vaste bruggen over de Voorvliet. Daarom kan worden gesteld dat de bedrijven hier niet verder in hun bedrijfsvoering worden beperkt door het realiseren van de beoogde nieuwe woning. Ten aanzien van het bepalen van een goed woon- en leefklimaat kan van de richtafstand uit de VNG-brochure worden afgeweken. Verder zijn tussen de bedrijfsbestemming en de beoogde locatie van de nieuwe woning garageboxen gelegen. Daardoor is er naar verwachting sprake van een lagere geluidsbelasting. Er is op dit moment geen timmerwerkfabriek op het terrein gevestigd maar de locatie is in gebruik voor opslag. Daarom is hier maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan op basis van het bestaande gebruik, met een richtafstand van 30 m. Daarnaast ligt het niet in de lijn der verwachting dat hier ooit nog een timmerwerkfabriek gevestigd zal worden. Tot slot heeft de gemeente Montfoort aangegeven van plan te zijn om dit terrein te herontwikkelen tot woonwijk. Daarmee zal de milieucontour op termijn geheel komen te vervallen. De Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) heeft aangegeven dat een akoestisch onderzoek industrielawaai niet noodzakelijk is, omdat de bestaande woningen maatgevend zijn. Bovenstaande inhoudelijke onderbouwing wordt als voldoende beschouwd.

De navolgende afbeelding toont het plangebied in relatie tot bedrijven in de omgeving en milieuzonering.



Richtafstanden plangebied tot nabijgelegen bedrijfsactiviteiten, plangebied rood omkaderd (bron: Buro SRO).

Conclusie

In de omgeving van het plangebied komen verschillende functies voor. Het gaat daarbij om woningen, bedrijvigheid en agrarische activiteiten. Door aanwezigheid van bestaande woningen worden de maximale planologische mogelijkheden van bedrijfsbestemmingen in de huidige situatie al beperkt. De beoogde woning vormt geen verdere beperking van bestaande rechten van bedrijven en is goed verenigbaar met de reeds aanwezige overige functies. Een goed woon- en leefklimaat kan bij de nieuwe woning gegarandeerd worden. Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

De bestemming 'Wonen' is in het kader van de Wet geluidhinder een gevoelige bestemming. De Dorpstraat en de Jacob Barneveldstraat kennen ter hoogte van het plangebied een snelheidsregime van 30 km/uur en zijn daarom geen gezoneerde wegen. Het plangebied ligt wel binnen de onderzoekszone van de Laan van Overvliet waar een snelheidsregime geldt van 50 km/uur. Derhalve is er voor de beoogde ontwikkeling door Kragten een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van wegverkeerslawaai uitgevoerd (Kragten, 29 augustus 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3). Hierin wordt het volgende geconcludeerd:

Toets Wet geluidhinder

De Laan van Overvliet is gelegen op een afstand van circa 180 meter van het bouwplan. Vanwege de grote afstand van het plan tot de weg en de tussenliggende afschermende bebouwing wordt verwacht dat ter plaatse van het plan geen relevante geluidbelasting vanwege de Laan van Overvliet optreedt. In het onderzoek is een berekening, uitgevoerd met het softwareprogramma GeoMilieu versie 2023.1. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Laan van Overvliet hoogstens 39 dB₁ bedraagt. De voorkeursgrenswaarde wordt hiermee niet overschreden. De Wet geluidhinder legt verder geen restricties op voor de realisatie van het bouwplan.

Toets goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is eveneens een berekening uitgevoerd voor de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle relevante omliggende wegen (inclusief 30 km/uur wegen). Uit de berekening blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting hoogstens 49 dB, exclusief aftrek ex art. 110g Wgh, bedraagt. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Een nader akoestisch onderzoek is niet nodig.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide ($1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'. Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling zal een beperkt effect hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. Onderhavig plan bestaat uit het realiseren van 1 nieuwe woning. In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen) bij voorbaat aangemerkt als 'niet in betekende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Wel is, met behulp van de Atlas Leefomgeving, gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2020 van fijnstof (PM_{10}), fijnstof ($\text{PM}_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) in het plangebied bedragen respectievelijk $16,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} , $9,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ $\text{PM}_{2,5}$ en $14,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 . Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;

- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶-contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵-contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groeps grootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

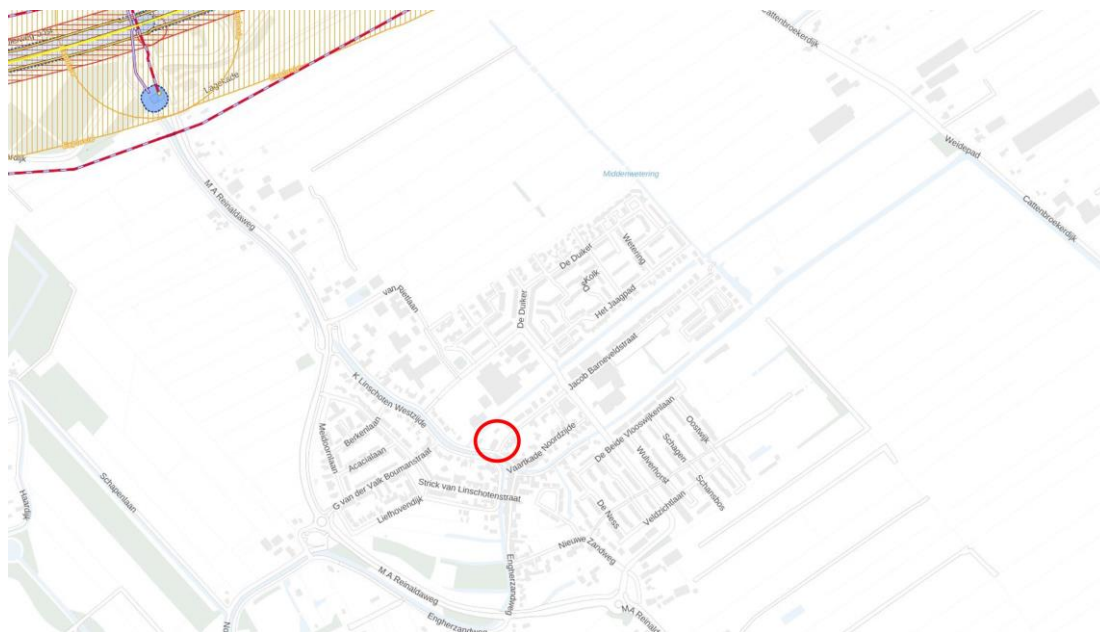
Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is bepaald dat woningen kwetsbare objecten zijn. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Transport gevaarlijke stoffen

Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat het plangebied niet in de nabijheid van transportroutes voor gevaarlijke stoffen is gelegen. Het plangebied bevindt zich met ca. 1.000 m op voldoende afstand van de meest dichtstbijzijnde transportroute waarop vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, te weten de rijksweg A12.

Inrichtingen

Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen risicovolle inrichtingen in of nabij het plangebied aanwezig zijn. Het plangebied ligt daarmee niet in een invloedsgebied van een risicovolle inrichting. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen. Het plangebied bevindt zich met ca. 980 m op voldoende afstand van de meest dichtstbijzijnde buisleiding, te weten de aardgasleiding van Gasunie ten noorden van het plangebied.

Hoogspanningslijnen

Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige objecten.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Waterhuishouding

4.7.1 Algemeen beleid

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren. Dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren. Hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

4.7.2 Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Waterbeheerprogramma 2022 - 2027

Op 22 december 2021 heeft het algemeen bestuur het 'Waterbeheerprogramma 2022 - 2027' vastgesteld. Het waterbeheerprogramma is een koersdocument, waarbij 'stroomopwaarts' centraal staat, oftewel voorbereiden op de toekomst en proactieve samenwerking vanaf het begin van het proces. Het hoogheemraadschap heeft de ambitie om bij de start van ruimtelijke ontwikkelingen water een meer sturende rol te geven voor een toekomstbestendige leefomgeving. Hierbij wordt extra ingezet op de volgende thema's:

- Zuiver afvalwater, energieneutraal en circulair
- Robuust en gezond watersysteem in een klimaatbestendig gebied
- Waterveilige leefomgeving
- Waterbewust leven en genieten van water

Door verschillende opgaven neemt de druk op de fysieke ruimte toe, waardoor een multifunctioneel ruimtegebruik essentieel is. Door klimaatverandering en maatschappelijke ontwikkelingen veranderen de wateropgaven fundamenteel, wat een andere rol van het hoogheemraadschap vraagt.

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. Navolgend staan per deelgebied de belangrijkste opgaven beschreven.

- Veenweidegebied. Het veenweidegebied is een door de mens gemaakt landschap. Door veenoxidatie vindt bodemdaling en een hoge CO₂-uitstoot plaats. Het watersysteem kan met name in het Oude Rijngebied de klimaatverandering moeilijk opvangen, hier is een robuuster watersysteem en een meer klimaatbestendige inrichting nodig.
- Stedelijk middengebied. Het stedelijk middengebied met de steden Utrecht, Nieuwegein, Houten en IJsselstein is een dynamisch gebied. De komende decennia komen hier veel ontwikkelingen en opgaven samen. Ontwerpen met water dient een prominentere rol te krijgen in gebiedsontwikkelingen en de openbare ruimte, zoals bij locatiekeuzes en planvorming van nieuwe bouwlocaties.
- Kromme Rijngebied en Utrechtse Heuvelrug. Het gebied ten oosten van Utrecht kenmerkt zich door de aanwezigheid van boomgaarden met fruit, de meanderende Kromme Rijn en het Eiland van Schalkwijk. De droge zomers van de afgelopen jaren hebben laten zien dat voor dit gebied een robuuste strategie nodig is om zowel de hoge als de lage delen van het Kromme Rijngebied klimaatbestendig te maken. Het hoogheemraadschap steunt het gericht omzetten van naaldbos in loofbos (verloofing) om de verdamping af te laten nemen en daarmee de verdroging tegen te gaan en de grond- en drinkwatervoorraad toe te laten nemen.

4.7.3 Watertoets

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 geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

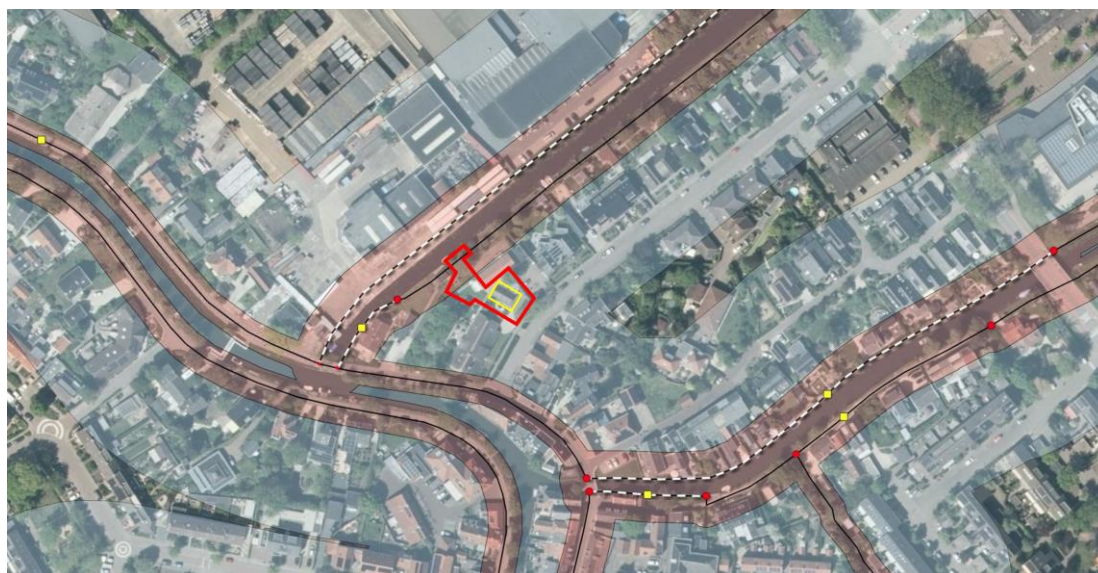
Watercompensatie

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden stelt een ondergrens aan de compensatieplicht. In het stedelijk gebied bedraagt deze grens een toename in verharding van meer dan 500 m², terwijl in het landelijk gebied een oppervlakte van 5.000 m² geldt. Daarbij dient in het stedelijk gebied 15% van de toename gecompenseerd te worden door middel van oppervlaktewater, terwijl dit in het landelijk gebied

neerkomt op 10%. Het plangebied bevindt zich in het stedelijk gebied. Omdat met de beoogde ontwikkeling slechts een nieuwe woning wordt gerealiseerd ter plaatse van de oude schuur en er tevens bestaande verharding wordt verwijderd is er nagenoeg geen sprake van een toename in verharding. De bestaande schuur van ca. 110 m² wordt namelijk gesloopt en vervangen door een woning van 96 m² en een aanbouw van 52 m². Daarbij zal de bestaande verharding van ca. 40 m², een gedeelte gelegen aan de voorzijde van de bestaande schuur dat vrij wordt gehouden van nieuwe bebouwing, worden verwijderd en grotendeels vervangen door gras. Een ontwerp van de voortuin is opgenomen als bijlagen bij de regels, bijlage 3. De grens van 500 m² wordt niet overschreden, watercompensatie is daarom niet aan de orde.

Waterkeringen

De legger van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden laat zien dat de planlocatie is gelegen binnen de beschermingszone van een waterkering (type: regionaal). Een uitsnede van de legger is weergegeven op navolgende afbeelding. De beoogde woning bevindt zich niet in de zone waterstaatswerk, wel in de beschermingszone. Er geldt daarom wel een zorgplicht, zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Keur van het hoogheemraadschap, bij het verrichten van handelingen in de beschermingszone van waterkeringen. Dit artikel ziet erop toe dat negatieve effecten voor het watersysteem worden voorkomen. Indien er echter alsnog werkzaamheden binnen de waterstaatswerkzone (roze) plaatsvinden, dan kan dit alleen onder bepaalde voorwaarden en is een watervergunning van het hoogheemraadschap nodig.



Uitsnede legger regionale waterkeringen, plangebied roodomkaderd en bouwvlak geelomkaderd (bron: HDSR).

Waterafvoer

Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Afvalwater kan worden afgevoerd naar het vuilwaterriool. Hierbij wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen. Het afvalwater zal worden afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Blom ecologie, 6 november 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 4).

Soortenbescherming

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de huismus. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een

vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli). De in de quickscan aanbevolen maatregelen dienen in acht te worden genomen.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Stikstofdepositie

In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten kunnen optreden in Natura 2000-gebieden. Zo dient aangetoond te worden dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op minimaal ca. 10,4 km afstand van Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen. Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot Natura 2000-gebieden wordt een stikstofberekening niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt, onder voorbehoud van het aanvullend onderzoek huismus, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

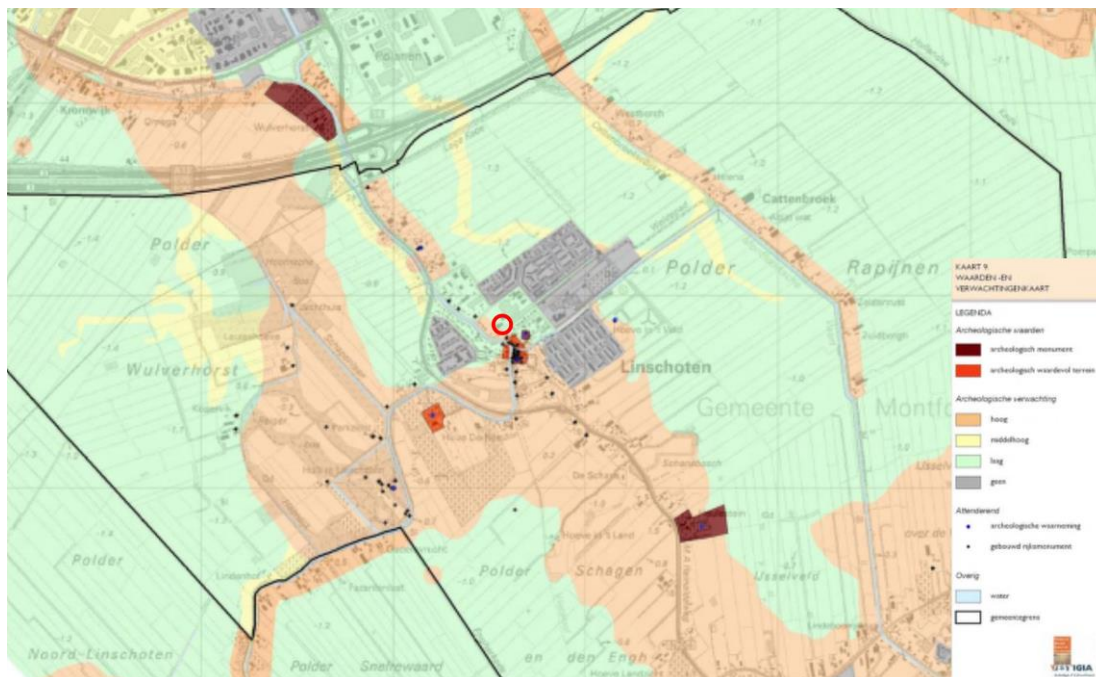
4.9 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Voor het hele grondgebied van de gemeente Montfoort is de beleidsnota Archeologie van toepassing (Vestigia-rapport V673, Vestigia Archeologie en Cultuurhistorie, 23 september 2010). Op 14 maart 2011 is deze beleidsnota door de gemeenteraad vastgesteld. Op de bijbehorende archeologische beleidskaart is te zien waar archeologische waarden in de bodem zitten of verwacht kunnen worden.

Planspecifiek

In het geldende bestemmingsplan 'Kern Linschoten' heeft het plangebied de dubbelbestemming 'specifieke vorm van waarde – 4'. Hiervoor geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek is hier uitsluitend noodzakelijk wanneer het een bouwwerk betreft dat m.e.r.-plichtig is. Hetzelfde blijkt uit de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Montfoort. Navolgende afbeelding toont een fragment uit die verwachtingenkaart.



Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingenkaart, plangebied rood omcirkeld (bron: gemeente Montfoort).

Op de waarden- en verwachtingenkaart wordt onderscheid gemaakt tussen archeologische verwachtingen en waarden. Archeologische verwachtingen doen een voorspelling over de kans dat archeologische waarden voorkomen en de dichtheid ervan. Deze kans wordt uitgedrukt in hoge, middelhoge en lage verwachting. Een hoge, middelhoge of lage trefkans betekent dat wordt verwacht dat de relatieve dichtheid van archeologische verschijnselen groot, gemiddeld of klein is. Een lage verwachting betekent dus niet dat er geen archeologische resten/sporen aanwezig zijn, maar dat zij door hun aard en omvang een lage dichtheid hebben - en dat dus het risico dat daar bij bodemingrepen op wordt gestuit laag is.

Op de afbeelding is te zien dat voor het plangebied een lage verwachting geldt. Omdat de vrijstellingsgrens met de beoogde ontwikkeling niet wordt overschreden is een archeologisch onderzoek niet vereist.

Wel geldt een wettelijke meldplicht voor toevalsvondsten. Als bij uitvoering van werkzaamheden anders dan het doen van opgravingen vondsten worden gedaan waarvan wordt vermoed dat het archeologische vondsten betreft, is het op grond van art. 5.10 van de Erfgoedwet verplicht om deze te melden bij de bevoegde overheid. Om praktische redenen kan deze melding gedaan worden bij de gemeente. De melding dient vergezeld te gaan van een foto van de vondst en gegevens over de exacte locatie van de vondst.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.10 Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in de diverse ruimtelijke plannen. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat 'een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden' in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Planspecifiek

Naast het plangebied is een Rijksmonument aanwezig, in de vorm van de bestaande woonboerderij. Tevens vindt de ontwikkeling plaats binnen een beschermd dorpsgezicht. Er zijn verder aan de Dorpstraat meerdere Rijksmonumenten gelegen. Met de massastudie is verkend hoe de nieuw te bouwen woning enerzijds aan kan sluiten bij de woonboerderij en de omgeving, zonder dat het afbreuk doet aan het monumentale karakter, en anderzijds passend te laten zijn in het straatbeeld van Linschoten. Daarnaast heeft uitvoerige afstemming plaatsgevonden met de gemeente Montfoort en de commissie voor ruimtelijke kwaliteit van Montfoort (Mooisticht). Op deze manier is een voorkeursmodel opgesteld waarmee de nieuwe ontwikkeling geen afbreuk doet aan het bestaande Rijksmonument. Dit is in toelichting paragraaf 2.2 nader toegelicht. Verder zijn enkele monumentale bomen aanwezig, die zullen worden behouden. Daarmee is uitgesloten dat de ontwikkeling eventuele monumentale waarden aantast.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen veroorzaakt voor het voorgenomen initiatief.

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 Algemeen beleid

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. De energieprestatie voor bijna energieneutrale gebouwen wordt vastgelegd aan de hand van 3 eisen:

- (1) De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
- (2) Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
- (3) Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

MilieuPrestatie Gebouwen (MPG)

De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m². Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik.

De gebruikte impact van de gebruikte materialen wordt in kaart gebracht aan de hand van productiewijze van de gebruikte bouwmaterialen, het transport, de levensduur van de materialen en de manier van afdanken. Vervolgens worden alle materialen bij elkaar opgeteld. Het resultaat van een dergelijke analyse wordt uitgedrukt in de zogenaamde 'schaduwkosten' van het materiaal. Hoe lager de schaduwkosten, hoe duurzamer het gekozen materiaaltipe. Per 1 januari 2018 geldt een maximale totale schaduwprijs van 0,8€ / m² bvo.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren.

De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

Extra hypotheekruimte voor energiezuinige woningen

De Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet maakt het mogelijk om extra hypotheekruimte te krijgen voor duurzaamheid. Huiseigenaren die energiebesparende maatregelen willen meefinancieren kunnen hiervoor meer hypotheekruimte krijgen. Voor energie neutrale woningen of nul-op-meter woningen is deze extra ruimte vanaf 1 januari 2017 tot € 25.000. Dit gaat buiten de normale inkomenstoets om. Er zijn wel

voorwaarden, waaronder een bruto minimum jaarinkomen van € 33.000,- en een maximum totaal hypotheekbedrag van 106 % van de marktwaarde van de woning ná het nemen van de maatregelen.

Uit andere nieuwbouwprojecten blijkt dat er niet alleen goede technische mogelijkheden zijn om energieneutrale woningen te realiseren, maar ook dat de stijging van de hypotheeklasten overeen kan komen met de daling van de energielasten. De totale kosten (hypotheek + energiekosten) stijgen niet.

4.11.2 Provinciaal beleid

De provincie streeft bij gebiedsontwikkelingen naar zelfvoorzienendheid voor energie. Bij uitleglocaties en transformatieopgaven wordt de voorwaarde opgenomen dat gemeenten en initiatiefnemers in ruimtelijke plannen dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie, waarbij onder meer de toepassing van restwarmte, warmte- en koudeopslag, aardwarmte, zonne-energie en biomassa aan de orde komt.

Provincie Utrecht heeft de ambitie om in 2040 het grondgebied van de provincie Utrecht klimaatneutraal georganiseerd te hebben. Het gaat hierbij niet alleen om CO2-reductie, maar ook om het onafhankelijk zijn van beperkt beschikbare fossiele brandstoffen. De opgaven voor klimaatneutraliteit zijn:

1. het energiegebruik sterk verminderen door besparingen en innovaties;
2. de energie die we nog nodig hebben duurzaam opwekken;
3. energie- of warmte vragende en energie- of warmte leverende functies bij elkaar brengen.

4.11.3 Toetsing

De gemeente Montfoort heeft geen eigen duurzaamheidsbeleid. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt hierom aangesloten bij de duurzaamheidsambities van het rijk en de provincie. In het kader van de omgevingsvergunning en daarmee het nadere ontwerp van de woning zal worden onderzocht op welke wijze kan worden aangesloten op de ambities zoals klimaatneutraal bouwen, de toepassing van restwarmte, warmte- en koudeopslag, aardwarmte, zonne-energie en biomassa. Met het voorgenomen plan zal worden voldaan aan de BENG eisen die per 1 januari 2021 gelden voor nieuwbouw. Dit betekent o.a. dat de woning gasloos wordt.

4.12 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.

4.12.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 van 10 december 2018 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatietekenen. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

In het voorgenumen plan wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. De navolgende tabel geeft de toename aan verkeersgeneratie weer, gebaseerd op de CROW-normering. Hierbij wordt uitgegaan van de categorie 'koop, huis, vrijstaand'. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid wordt aangesloten op de categorieën 'rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk'.

Type woning	Aantal woningen	Gemiddelde verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	1	8,2	8,2
Totaal	1	-	8,2

Uit de tabel volgt dat de toename aan verkeersgeneratie in de toekomstige situatie gemiddeld 8,2 voertuigbewegingen per etmaal bedraagt. De bestaande infrastructuur is in staat om deze toename aan verkeersgeneratie te verwerken. Het aspect verkeer vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenumen ontwikkeling.

4.12.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Planspecifiek

Ter plaatse van de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Montfoort'. Met dit plan is geregeld dat voldaan moet worden aan de parkeernormen, zoals die zijn vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Montfoort 2015' of diens opvolger. Tegenwoordig is de Nota Parkeernormen Montfoort 2020 van toepassing. Het uitgangspunt in de parkeernota is de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen. De nota baseert zich op de CROW-publicatie 381 van 10 december 2018 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. De navolgende tabel geeft de parkeerbehoefte weer in de toekomstige situatie, gebaseerd op het parkeerbeleid van de gemeente Montfoort. Hierbij wordt uitgegaan van de categorie 'koop, huis, vrijstaand'. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid wordt aangesloten op de categorieën 'rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk'.

Type woning	Aantal woningen	Parkeernorm per woning	Parkeerbehoefte (aantal parkeerplaatsen)
Koop, huis, vrijstaand	1	2,3	2,3
Totaal	1	-	2,3

De parkeerbehoefte voor de voorgenumen ontwikkeling betreft in totaal 2,3 parkeerplaatsen. Het voornemen is om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Zoals weergegeven is in toelichting paragraaf 2.2 is er ruimte om op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Tevens wordt een garage gerealiseerd en bezitten de initiatiefnemers een garagebox net buiten het plangebied. Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de voorgenumen ontwikkeling.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Plansystematiek

Verbeelding

Op de verbeelding zijn 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 zijn 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.

Regels

Inleidende regels

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Begrippen die zijn voorgeschreven in de SVBP2012 worden ook conform de SVBP2012 overgenomen.

Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Tevens is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven bij het toepassen van de regels. Dit betreft onder meer het in geringe mate mogen overschrijden van bouw- en bestemmingsgrenzen met erkers, luifels en dergelijke. In de SVBP2012 zijn standaarden beschreven waaraan deze regels moeten voldoen. Indien van toepassing, worden deze één op één overgenomen.

Bestemmingsregels

Per bestemming zijn, voor zover noodzakelijk, de volgende onderdelen te onderscheiden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;

- afwijken van de specifieke gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

5.3 Toelichting afzonderlijke bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan het grootste deel van het plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Op deze gronden mag worden gebouwd. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor de nieuwe woning geldt een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 8 m. Tevens is het toegestaan om op de gronden met deze bestemming bijbehorende voorzieningen zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water aan te leggen. Bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, de gezamenlijke oppervlakte daarvan is naargelang de oppervlakte van het bouwperceel mogelijk tot maximaal 125 m². Aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogen worden uitgeoefend tot een oppervlakte van 30 m². Middels een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken tot een oppervlakte van 50 m², mits de activiteiten geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk en/of wegenbelasting en geen onevenredige hinder voor het woonmilieu veroorzaken. Tot slot is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken en het als bijlage bij de regels gevoegde ontwerp voortuin.

Tuin

Het deel van het perceel langs de Jacob Barneveldstraat is voorzien van de bestemming 'Tuin'. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en opstelplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de toegangspaden. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met uitzondering van carports. Een entree of erker is mogelijk met een afwijkingsbevoegdheid.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De gemeente zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten. In deze overeenkomst wordt de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en is het ruimtelijke plan financieel uitvoerbaar.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

In het kader van participatie met omwonenden is met de direct aanwonende burens mondeling overleg gevoerd en waar nodig toelichting gegeven over de plannen. Hierbij is door alle burens aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen de voorgestelde plannen. Het participatieverslag, waarin de uitkomsten van de participatie zijn verwerkt, is opgenomen als bijlagen bij toelichting, bijlage 5.

7.2 Vooroverleg

De wettelijke vooroverlegpartners hebben de kans gehad te reageren op het bestemmingsplan. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Zowel Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) als de provincie Utrecht hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 december 2023 tot en met 29 januari 2024 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is de nota zienswijzen (zie bijlagen bij toelichting bijlage 6) samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.