Wijziging omgevingsplan - Laan van Overvliet, Linschoten

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0499762.100
definitief revisie Rev04
19 augustus 2026

www.anteagroup.nl

Wijziging omgevingsplan - Laan van Overvliet, Linschoten

projectnummer 0499762.100
definitief revisie Rev04
19 augustus 2026

[redacted]

Opdrachtgever

[redacted]

datum	beschrijving	vrijgave
19 augustus 2026		

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plan	5
1.3	Geldend ruimtelijk kader	6
1.4	Procedure	6
1.4.1	STOP/TPOD	6
1.4.2	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)	7
1.5	Leeswijzer	7
2.	**Planbeschrijving**	**8**
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	De ontwikkeling	9
3.	**Toetsing aan omgevingsplan**	**12**
3.1	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	12
3.2	Strijdigheden initiatief in relatie tot (tijdelijk) omgevingsplan van rechtswege	12
3.3	Werking regels omgevingsplanwijziging	13
3.3.1	Planopzet	13
3.3.2	Toelichting op de planregels	14
4.	**Beleidskader**	**15**
4.1	Rijksbeleid	15
4.1.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	15
4.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's)	15
4.1.3	Ladder voor Duurzame verstedelijking	16
4.2	Provinciaal beleid	19
4.2.1	Omgevingsvisie provincie Utrecht	19
4.2.2	Omgevingsverordening Utrecht	20
4.2.3	Provinciaal Programma Wonen en Werken	22
4.3	Gemeentelijk beleid	24
4.3.1	Omgevingsvisie Montfoort	24
4.3.2	Woonvisie 2019-2030, actualisatie 2025	26
5.	**Milieu- en omgevingsaspecten**	**27**
5.1	Verkeer en parkeren	27
5.2	Bedrijven en milieuzonering	28
5.3	Omgevingsveiligheid	32
5.4	Geluid	35
5.5	Natuur	36
5.6	Stikstof	38
5.7	Bodemkwaliteit	38
5.8	Archeologie	39
5.9	Cultuurhistorie en erfgoed	42
5.10	Luchtkwaliteit	44
5.11	Weging van waterbelang	46
5.12	Klimaatadaptatie	49
5.13	Duurzaamheid	51
5.14	Gezondheid	52
5.15	Kabels en leidingen	53
5.16	Ontplofbare oorlogsresten	54
5.17	Mer-beoordeling	55

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 57
6.1 Participatie en omgevingsdialoog 57
6.2 Vaststellingsprocedure 57

7. Haalbaarheid 59
7.1 Economische haalbaarheid 59
7.2 Financieel economische haalbaarheid 59
7.2.1 Kostenverhaal 59
7.2.2 Nadeelcompensatie 59

8. Conclusie 61

Bijlagen
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
Bijlage 2: Natuurtoets
Bijlage 3: Stikstof
Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek en actualiserend bodemonderzoek
Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 6: Aanvullend bodemonderzoek
Bijlage 7: Archeologisch bodemonderzoek
Bijlage 8: Inventariserend onderzoek archeologie
Bijlage 9: Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 10: Weging van Waterbelang
Bijlage 11: Verkenning wateropgave
Bijlage 12: Mer-beoordeling
Bijlage 13: Participatieverslag

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De woonvisie van Montfoort is in 2025 geactualiseerd. Hieruit blijkt dat de vraag naar woningen sinds 2019 verder is toegenomen. De krapte in de sociale huursector is toegenomen, waarbij het aantal actief woningzoekenden meer dan verdubbeld is. In Montfoort bestaat slechts 16 procent van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen. Dat is het laagste aandeel van alle gemeenten in de provincie Utrecht. Daarnaast zijn ook de woningprijzen sinds 2019 verder gestegen. Hierdoor is er een groep woningzoekenden die wel een woning wil kopen, maar dit financieel niet kan realiseren. In de Woondeal heeft de gemeente afgesproken om in de periode 2022 tot 2030 in totaal 475 woningen te bouwen. Om dit doel te bereiken is de gemeente voornemens om verschillende ontwikkelingen plaats te laten vinden in Montfoort en Linschoten.

[redacted] is voornemens in [redacted], aan de [redacted] woningen te realiseren. Het plan omvat verschillende typen grondgebonden woningen en appartementen, waarvan 30 procent bestemd is voor de sociale huursector.

Het plan kan op basis van het bestemmingsplan 'Kern Linschoten', onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan gemeente Montfoort niet worden gerealiseerd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt het omgevingsplan gewijzigd. In de voorliggende ruimtelijke motivering is een verantwoording gegeven, waaruit blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

1.2 Ligging en begrenzing van het plan

Het plangebied ligt op een bedrijventerrein tussen bestaande woningen in Linschoten. Het betreft de kadastrale percelen sectie A, perceelnummers 1259, 1991, 2211, 2212, 2645, 2646, 2647, 3203, 3409 en 3412. In het noorden en oosten grenst het plangebied aan de Laan van Overvliet en de percelen van Severs, Gezondheidscentrum Linschoten en Kliniek Laurium. In het westen grenst het gebied aan het water Voorvliet. In het zuiden grenst het gebied aan de woningen gelegen op de Korte Linschoten Oostzijde en het water Korte Linschoten. De locatie is weergegeven in figuur 1-1.



Figuur 1-1: Visualisatie globale ligging plangebied (rode contour).

1.3 Geldend ruimtelijk kader

Het geldend ruimtelijk kader is per 16 mei 2024 vastgelegd in het 'Omgevingsplan gemeente Montfoort. Dit omgevingsplan bestaat op dit moment nog uit het tijdelijk deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen en de bruidsschat (voorheen rijksregels over activiteiten).

Het Omgevingsplan wordt ter plaatse van de Laan van Overvliet gewijzigd. Als gevolg daarvan komt een aantal ruimtelijke plannen, die zijn gelegen binnen het plangebied, geheel of gedeeltelijk te vervallen na vaststelling van het omgevingsplan. Deze plannen staan in Tabel 1-1.

Tabel 1-1: Geldende ruimtelijke plannen die komen te vervallen

Plan	Vaststellingsdatum	Status
Paraplubestemmingsplan wonen en logies	17 februari 2025	Onherroepelijk
Paraplubestemmingsplan parkeernomen Montfoort	29 oktober 2018	Onherroepelijk
Kern Linschoten	1 november 2011	Onherroepelijk

Het planvoornemen past niet binnen het huidige omgevingsplan. Voor de ontwikkelingen binnen het plangebied Laan van Overvliet is een nieuw juridisch planologisch kader noodzakelijk. De gemeente Montfoort kiest ervoor dit met een wijziging van het omgevingsplan te realiseren.

1.4 Procedure

1.4.1 STOP/TPOD

Op grond van artikel 20.26 lid 2 Omgevingswet worden besluiten en andere rechtsfiguren op grond van die wet die bij ministeriële regeling zijn aangeduid als omgevingsdocument, ontsloten via DSO-LV. De bedoelde ministeriële regeling is de Regeling standaarden publicaties Omgevingswet[1]. Deze regeling wijst besluiten en andere rechtsfiguren aan als omgevingsdocument en stelt het verplicht om die omgevingsdocumenten elektronisch vorm te geven conform de Standaard voor Officiële Publicaties, het Informatie Model Omgevingswet en het voor het betreffende omgevingsdocument voorgeschreven toepassingsprofiel. De Standaard voor Officiële Publicaties (verder: STOP) beschrijft hoe officiële publicaties moeten worden opgesteld en aangeleverd om te kunnen worden bekendgemaakt of gepubliceerd en om te kunnen worden geconsolideerd. STOP gaat daarbij niet over de inhoud van officiële bekendmakingen, maar beschrijft wel de mechanismen en bouwstenen om die inhoud digitaal vast te leggen.

Per domein kan een specificatie van STOP gemaakt worden. Voor het domein van de Omgevingswet is die specificatie gegeven in het ToepassingsProfiel voor OmgevingsDocumenten (TPOD). Daarbij behoort het InformatieModel Omgevingswet (verder: IMOW). IMOW is het logische model dat is toegespitst op de keten 'Van plan tot publicatie'. IMOW bepaalt hoe omgevingsdocumenten aan DSO-LV moeten worden aangeleverd. IMOW omvat implementatierichtlijnen en implementatie-afspraken voor de omgevingsdocumenten. IMOW is bedoeld voor bouwers van plansoftware en voor technisch ingestelde medewerkers van bevoegde gezagen en adviesbureaus.

Naast IMOW is er, als serviceproduct, het Conceptueel InformatieModel Omgevingswet (verder: CIMOW). CIMOW is het informatiemodel voor informatie-uitwisseling binnen DSO-LV. CIMOW is bedoeld voor de DSO-keten. Per omgevingsdocument is in een Toepassingsprofiel beschreven op welke wijze STOP en IMOW moeten worden toegepast. Een Toepassingsprofiel is een nadere invulling c.q. beperking van STOP en bevat domein- en omgevingsdocument-specifieke afspraken. De toepassingsprofielen geven de informatiekundige specificaties conform STOP en IMOW voor de (inhoudelijke) onderwerpen, de regels en richtlijnen die gelden voor het betreffende omgevingsdocument. Het is in feite de schakel tussen de juridisch(-inhoudelijke) bepalingen in de Omgevingswet en de technische specificaties voor het opstellen van de afzonderlijke omgevingsdocumenten en de data die daarin wordt vastgelegd en het ontwikkelen van software daarvoor. Het TPOD is primair bedoeld voor

[1] De regeling standaarden publicaties Omgevingswet is een ministeriële regeling bij de Bekendmakingswet.

beleidsmedewerkers en juristen van de bevoegde gezagen, die de omgevingsdocumenten volgens de standaard inhoud en vorm zullen geven.

De STOP/TPOD-standaard legt vast hoe tekst moet worden ingedeeld en geannoteerd, hoe tekst aan locaties moet worden gekoppeld, welke waarde lijsten van toepassing zijn en hoe het resultaat vervolgens uitgewisseld moet worden. Het is aan de bevoegde gezagen om de inhoud te bepalen.

1.4.2 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Het Omgevingsplan moet leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) (art. 4.2 lid 1 Ow).

Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Ow. Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur.
- Het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Deze doelen zijn algemeen geformuleerd. Per stad of regio moet worden beoordeeld op welke manier de doelen van de wet kunnen worden vertaald naar een concrete regeling, zo ook voor Montfoort. In de voorliggende motivering is een verantwoording gegeven, waaruit blijkt dat er met de ontwikkeling ‘Laan van Overvliet’ sprake is van een ETFAL.

1.5 Leeswijzer

De motivering ‘Laan van Overvliet’ is opgebouwd uit 8 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding en het doel van deze procedure, de ligging van het plan en de te volgen procedure. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het huidige en toekomstige gebruik van het projectgebied. Hoofdstuk 3 toetst het planvoornemen aan het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante beleidsaspecten op verschillende schaalniveaus, terwijl hoofdstuk 5 de relevante milieu- en omgevingsaspecten onderzoekt. Hoofdstuk 6 belicht de maatschappelijke uitvoerbaarheid, gevolgd door een toetsing van de haalbaarheid in hoofdstuk 7. Hierop volgt in hoofdstuk 8 de conclusie, waarin geconcludeerd wordt of er voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De omgevingsonderzoeken zijn in zijn geheel opgenomen in de bijlagen.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Op Figuur 2-1 is te zien hoe het plangebied is georiënteerd ten opzichte van Linschoten. Een deel van de dorpskern van Linschoten valt onder beschermd dorpsgezicht. Het plangebied is niet als zodanig aangeduid. In de huidige situatie bestaat het gebied uit een bedrijventerrein, waaromheen woningen gerealiseerd zijn. Deze woningen zijn bijna allemaal in de jaren 80 gerealiseerd, alleen de woningen gelegen aan de Korte Linschoten Oostzijde zijn eerder gerealiseerd. De bedrijfspanden zijn nog in gebruik. Verder staat er in het plangebied een gebouw uit 1890, namelijk 'B.V. Houthandel' (zie Figuur 2-3) aan de Korte Linschoten Oostzijde 3. Dit voormalige kantoorgebouw herinnert nog aan de tijd van de houthandel en is betekenisvol voor het dorp. Het pand komt niet in aanmerking voor een status gemeentelijk monument, maar heeft wel een hoge gemeentelijke cultuurhistorische waarde. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 5.9. Het gebied heeft verder geen (cultuur)historisch waardevolle bebouwing. Figuur 2-2 en Figuur 2-3 geven een impressie van het plangebied.



Figuur 2-1: Ligging plangebied (rode contour) ten opzichte van Linschoten. Rechtsonder het plangebied ten opzichte van de gemeente Montfoort.



Figuur 2-2: Impressie plangebied noordzijde, Laan van Overvliet 13 (Bron: StreetSmart).



Figuur 2-3: Impressie plangebied vanaf de zuidzijde, Korte Linschoten Oostzijde 3 (Bron: StreetSmart).

2.2 De ontwikkeling

Met de beoogde ontwikkeling worden 120 woningen gerealiseerd, waarvan 30% in de sociale huursector, 30% in de midden koop/huur sector en 40% in de vrije sector. Hierbij worden levensloopbestendige woningen voor ouderen (10%) gerealiseerd. Het woonprogramma en de verdeling binnen het plangebied zijn te vinden in Tabel 2-1 en Figuur 2-4. De opgenomen verdeling van het woonprogramma is indicatief. In de verdere uitwerking van het plan bestaat ruimte om te schuiven tussen de woningtypologieën. De verdeling van de verschillende segmenten blijft wel gelijk.

Tabel 2-1: Indicatieve verdeling woonprogramma

Type woning	Segment	Aantal	Aandeel
Koop vrijstaand	Vrije sector	5	4%
Koop 2/1 kap	Vrije sector	12	10%
Koop tussen/hoek	Middelduur	14	12%
Koop kwadrantwoning	Middelduur	4	3%
Koop etage duur	Vrije sector	22	18%
Koop etage midden	Middelduur	15	13%
Koop etage goedkoop/sociaal	Goedkoop/sociale huur	36	30%
Koop senioren	Vrije sector	9	6,7%
Koop senioren	Middelduur	3	3,3%
Totaal		**120**	**100%**

In het stedenbouwkundig plan (Figuur 2-5) is het ontwerp van het plangebied te zien. Het transformeren van het bedrijventerrein naar woningbouw biedt de mogelijkheid om de kleinschalige dorpsstructuur in het hart van het dorp uit te breiden. Daarbij sluit deze ontwikkeling nauw aan bij de Omgevingsvisie Montfoort, waarin als een van de hoofdpunten wordt genoemd: de leefomgeving moet passen bij onze identiteit, waarbij de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten beschermen en verbeteren. De grootschalige bedrijfsbebouwing wordt volledig vervangen door kleinschalige woningbouw, waarmee de kleinschalige dorpsstructuur wordt versterkt. Er is gekozen aan te sluiten op de bestaande structuren in Linschoten. Het grootste deel van het plangebied zal bestaan uit grondgebonden woningen, die aansluiten bij het grootste deel van de woningen in Linschoten. Daar waar ruimtelijk gezien mogelijk is, wordt gestapeld gebouwd: aansluitend op de te handhaven bedrijfsbebouwing en de brug over de Voorvliet.

De hoofdontsluitingsweg langs de Laan van Overvliet zal worden begeleid door groene bermen met laanbomen. Als laatste krijgt de Voorvliet, een belangrijk planonderdeel binnen de nieuwe woonbuurt, meer aandacht voor groene oevers. Naast deze drie structuren wordt er een verbinding voor langzaam rijdend verkeer door het plangebied gerealiseerd. Deze route verbindt het woongebied ten westen van de Korte Linschoten met het woongebied ten oosten van de Korte Linschoten. Het plangebied biedt daarnaast plek voor speelvoorzieningen. In de groene ruimten worden ontmoetingsplekken gerealiseerd waar plek is voor kinderen.

Verder zet de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt in op duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Hemelwater wordt waar mogelijk opgevangen of vertraagd afgevoerd en in combinatie met groenvoorzieningen ingezet om de biodiversiteit te versterken, onder meer door de aanleg van een natuurlijke oever langs de Voorvliet. Daarnaast wordt gestreefd naar een groene inrichting met gevarieerde, natuurlijke beplanting, behoud van bestaande bomen langs de Laan van Overvliet, een beperking van verhard oppervlak en waar mogelijk toepassing van waterdoorlatende verharding.



Figuur 2-4: Spelregelkaart Laan van Overvliet (Bron: RROG, versie 9 juli 2026)



Figuur 2-5: Plankaart Laan van Overvliet (Bron: RROG, versie 9 juli 2026)

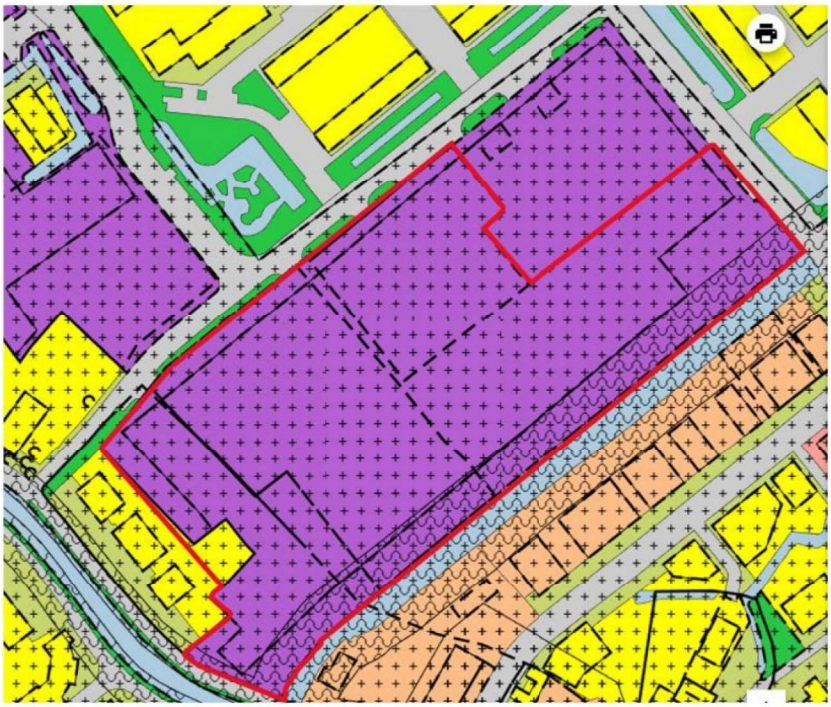
3. Toetsing aan omgevingsplan

3.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Linschoten', vastgesteld op 1 november 2011. Er bevinden zich verschillende enkelbestemmingen in het plangebied (zie Figuur 3-1):

- Bedrijf
- Wonen

Daarnaast ligt er een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' over het plangebied heen. Voor de bescherming van archeologische waarde is voor een deel van de gronden de specifieke waarde archeologie 4 toegekend en voor de rest van de gronden de specifieke waarde archeologie 2. Voor de bestemming bedrijf zijn de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2', 'bedrijf tot en met categorie 3.1', 'specifieke vorm van bedrijf – 1' en 'specifieke vorm van bedrijf – 4' toegekend.



Figuur 3-1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Kern Linschoten (plangebied aangeduid met rode contour)

Daarnaast gelden de paraplubestemmingsplannen 'parkeernormen Montfoort' en 'wonen en logies'.

3.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot (tijdelijk) omgevingsplan van rechtswege

De strijdigheden van de beoogde ontwikkeling worden hieronder beschreven voor gebruik en bouw.

<u>Bestemmingsplan Kern Linschoten</u>
De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn ter plaatse van de categorie-aanduidingen bestemd voor bedrijven tot en met de daar benoemde categorie. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – 1' en 'specifieke vorm van bedrijf – 4' zijn daarnaast bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste categorie 3.2 toegestaan. Voorliggend planvoornemen maakt de realisatie van woningen mogelijk op de locatie waar nu bedrijven zijn. Volgens het bestemmingsplan zijn de gronden echter alleen bestemd voor (het bouwen van) bedrijven. De activiteiten wonen en bouwen zijn daarom strijdig met het bestemmingsplan.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, daaronder vallen ook aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De gronden zijn daarnaast bestemd voor bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven. De hoofdgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goothoogten en bouwhoogten die ter plaatse staan aangegeven dienen

aangehouden te worden. Aangezien er geen bouwvlak ligt binnen het plangebied, is de activiteit bouwen strijdig met het bestemmingsplan.

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de waterkering. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen, worden gebouwd. De bouwhoogte van deze bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 meter. Ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Het bevoegd gezag mag van dit laatste afwijken bij het verlenen van een omgevingsvergunning, zolang de bouwregels voor de bestemming worden gevolgd en het belang van de waterkering niet onevenredig wordt aangetast door de bouw.

De voor 'Waarde – archeologie' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Binnen het plangebied zijn de specifieke vormen van archeologie 2 en 4 vigerend. Bij de specifieke vorm van archeologie 2 geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Ter plekke van de specifieke vorm van archeologie 4 geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Voorliggend planvoornemen zorgt voor de bouw van gebouwen, waarmee de activiteit bouwen strijdig is met het bestemmingsplan.

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mag uitsluitend worden gebouwd indien vooraf is aangetoond dat de archeologische waarden niet aangetast worden. Voorliggend planvoornemen behoud de bestaande bebouwing niet, maar realiseert nieuwe woningen. Ook zullen de graafwerkzaamheden dieper dan 50cm onder de grond komen. Op basis van het bestemmingsplan moet daarom aangetoond worden dat de archeologische waarden niet aangetast worden. De nadere uitwerking van het aspect 'archeologie' is te vinden in paragraaf 5.8 van deze motivering

<u>Paraplubestemmingsplan parkeernormen Montfoort</u>
Met het "Paraplubestemmingsplan parkeernormen Montfoort" heeft de gemeente haar parkeerbeleid vastgesteld voor haar gehele grondgebied. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling moet voldaan worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid. De nadere uitwerking van het aspect 'parkeren' is te vinden in paragraaf 5.1 van deze motivering. Door wijziging van het omgevingsplan komt dit parapluplan binnen de gronden van de wijziging te vervallen. Daarom is de parkeerregeling opgenomen in de planregels van voorliggende wijziging.

<u>Paraplubestemmingsplan wonen en logies</u>
Binnen de gemeente Montfoort ontbreekt in bestemmingsplannen een omschrijving van het begrip 'wonen'. Daarnaast is er in voorkomende gevallen geen duidelijkheid over wat onder logies verstaan wordt. Dit maakt het lastig om handhavend op te treden tegen ongewenste situaties die zich kunnen voordoen, zoals bij de huisvesting van arbeidsmigranten en (tijdelijke) kamerverhuur. Door wijziging van het omgevingsplan komt dit parapluplan binnen de gronden van de wijziging te vervallen. Daarom is een omschrijving van het begrip 'wonen' opgenomen in de planregels van het paraplubestemmingsplan. Deze regels zijn onverkort overgenomen in de voorliggende wijziging van het omgevingsplan.

3.3 Werking regels omgevingsplanwijziging

3.3.1 Planopzet

Algemeen
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze nieuwe wet bundelt en vereenvoudigt de regels voor alles wat buiten te zien, te horen en te ruiken is. De wet geldt voor alle Nederlandse inwoners, organisaties en bedrijven. Om ervoor te zorgen dat de leefomgeving een gezonde, veilige en prettig leefbare plek is, zijn in Nederland regels gemaakt. Zowel voor inwoners als bedrijven. Die regels gaan onder andere over hoe we omgaan met natuur, milieu, bouwen en wonen.

Het omgevingsplan
Tot 1 januari 2024 golden in de gemeente meerdere bestemmingsplannen waarmee ontwikkelingen mogelijk werden gemaakt. Vanaf 1 januari 2024 heeft de gemeente één omgevingsplan. Dit omgevingsplan bestaat onder andere uit alle voor 1 januari 2024 geldende bestemmingsplannen. Elke gemeente heeft nu dus maar één

omgevingsplan voor het gehele grondgebied. De bestemmingsplannen moeten op termijn worden omgezet naar het nieuw deel van het omgevingsplan.

Het omgevingsplan stelt regels over de fysieke leefomgeving. In het omgevingsplan stelt zij welke activiteiten wel of niet worden toegestaan en welke regels gelden voor de activiteiten. Het omgevingsplan van de gemeente is digitaal raadpleegbaar via het Omgevingsloket.

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervallen een aantal regels op rijksniveau. Deze regels worden overgeheveld naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Deze zogeheten bruidsschat is opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. Gemeenten kunnen deze regels (gewijzigd) overnemen in het nieuw deel van het omgevingsplan.

Aanpassen van het omgevingsplan
Het omgevingsplan kan gewijzigd worden. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient een wijziging van het omgevingsplan te voldoen aan de eisen van de Omgevingswet en deze dient te worden gedaan via STOP-TPOD. STOP-TPOD is de afkorting van de Standaard voor officiële publicaties (STOP) en Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

Deze wijziging van het omgevingsplan voldoet aan deze technische vereisten.

3.3.2 Toelichting op de planregels

De regels voor deze wijziging van het omgevingsplan zijn opgenomen in Hoofdstuk 20 Projectgebonden regels (Titel 20.2 Laan van Overvliet). Verder vinden er geen wijzigingen in het omgevingsplan van gemeente Montfoort plaats. Een artikelsgewijze toelichting van de gewijzigde en/of aanvullende regels is digitaal raadpleegbaar via het omgevingsloket (regels op de kaart).

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Kader
Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Deze biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling
De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de prioriteiten vanuit de NOVI. Het plan wordt klimaatadaptief opgesteld en draagt bij aan een sterke en gezonde regio door te voorzien in woningaanbod binnen bestaand stedelijk gebied. De nadere afweging vindt voor onderhavige ontwikkeling decentraal plaats.

Conclusie
De beoogde planontwikkeling is niet strijdig met de uitgangspunten van de NOVI.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Kader

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl-instructieregels bevat is hieronder opgesomd:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl)
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g BKL);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;

- Het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8)

Beoordeling
In hoofdstuk 4 wordt het voorgenomen plan getoetst aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierin wordt per omgevingsaspect ingegaan op de relevante instructieregels.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten uit het Bkl.

4.1.3 Ladder voor Duurzame verstedelijking

Kader
De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand en is als zodanig vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als sprake is van een nieuw stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet.

Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de toevoeging van 120 woningen. Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking verplicht.

Beoordeling
<u>Marktgebied</u>
Het onderzoeksgebied van de ladder wordt gebaseerd op de verhuisstromen van, naar en binnen de gemeente Montfoort waartoe de kern Linschoten behoort. Circa 26% van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen de gemeente Montfoort. Dit is lager dan het landelijke gemiddelde van 37%. Het aantal gevestigde personen (34%) ligt circa 6% lager dan het aantal vertrokken personen (40%).

Tabel 4-1 Verhuizingen in aantal en percentage naar type verhuizing, gemiddeld 2022 - 2024 (Bron: CBS, 2025)

Type verhuizing	Aantal bewegingen	Percentage
Binnen gemeente Montfoort	359	26%
Gevestigde personen	464	34%
Vertrokken personen	539	40%
Totaal	**1.361**	**100%**

In tabel 4-2 zijn de verhuisbewegingen van de top 10 van herkomstgemeenten en bestemmingsgemeenten weergeven in 2024. Opvallend is dat veel gemeenten zowel herkomst- als bestemmingsgemeente zijn. Dit geldt voor bijvoorbeeld Utrecht, Woerden, Oudewater, Lopik en Nieuwegein. Onder de herkomstgemeenten geldt dit alleen niet voor Amsterdam, Vijfheerenlanden en 's-Gravenhage. Onder de bestemmingsgemeenten geldt dit niet voor Bodegraven-Reeuwijk, Rotterdam en Gouda.

Tabel 4-2 Verhuisbewegingen van en naar de gemeente Montfoort in 2024 (herkomstgemeente betreft verhuizingen naar Montfoort; Bestemmingsgemeenten betreft verhuizingen uit Montfoort) (Bron: CBS, 2025)

#	Herkomstgemeenten	Aantal	%	#	Bestemmingsgemeenten	Aantal	%
1	Utrecht (gemeente)	94	16%	**1**	Woerden	102	17%
2	Woerden	64	11%	**2**	Utrecht (gemeente)	73	12%
3	Oudewater	20	3%	**3**	Oudewater	25	4%
4	IJsselstein	18	3%	**4**	Bodegraven-Reeuwijk	24	4%
5	Lopik	17	3%	**5**	Lopik	23	4%
6	Nieuwegein	16	3%	**6**	IJsselstein	19	3%
7	Amsterdam	14	2%	**7**	Nieuwegein	18	3%
8	Vijfheerenlanden	11	2%	**8**	Rotterdam	15	3%
9	Stichtse Vecht	9	2%	**9**	Gouda	9	2%
10	's-Gravenhage (gemeente)	8	1%	**10**	Stichtse Vecht	9	2%
	Totaal	**271**	**46%**		**Totaal**	**317**	**54%**

Op basis van de verhuisstromen mag geconcludeerd worden dat de gemeente Montfoort verbonden is met de directe omgeving. Het gaat hierbij voornamelijk om kernen binnen de provincie Utrecht en de gemeenten die behoren tot de regio MRU zoals IJsselstein, Lopik, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Woerden en Vijfheerenlanden.

Kwantitatieve behoefte

Om te bepalen of de voorgenomen ontwikkeling kwantitatief past, wordt de behoefte verminderd met de plancapaciteit en het aantal woningen in de voorgenomen ontwikkeling. Alleen de harde plancapaciteit is relevant voor de ladder.

In de regionale woondeals (2022) zijn afspraken gemaakt omtrent woningbouw binnen de verschillende provincies. Binnen de provincie Utrecht zijn binnen de woondeal regio verschillende subregio's aangemerkt. De gemeente Montfoort valt onder de subregio MRU. De regio MRU wil graag een grote bijdrage leveren aan de nationale woningbouwopgave, door circa 61.000 woningen toe te voegen in de periode 2022 tot en met 2030. Na de herijking in 2024, ligt deze ambitie op 63.191 woningen.

U10	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen) (d.d. 27 okt 2022)	Aantal woningen in harde plancapaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)
2022	7.461	8.830	4.323
2023	7.461	8.830	4.323
2024	7.461	8.830	4.323
2025	7.461	8.830	4.323
2022 t/m 2025	29.844	35.320	17.293
2026 t/m 2030	31.325	46.006	11.875
Totaal	**61.169**	**81.326**	**29.168**

Figuur 4-1 Kwantitatieve woningbouwopgave regio MRU (Bron: Woondeal Regio MRU 2022 – 2030)

De MRU-gemeenten en provincie sturen voor de korte termijn (2030) op 30% over-programmering voor de realisatie van de woningbouwopgave in de regio. Om de woningbouwopgave te realiseren is het noodzakelijk om de plancapaciteit op te harden. Gemeenten zorgen er tijdig voor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen met specifieke aandacht voor het opharden van plannen in de eerste 2 jaar.

Op basis van cijfers over zowel het gehele marktgebied als specifiek de gemeente Montfoort is duidelijk dat er sprake is van een ruime behoefte aan woningen. De kwantitatieve behoefte kan op basis van de verschillende onderzoeken en beleidsstukken als volgt geraamd worden:

Tabel 4-3: Behoefteberaming op basis van woononderzoeken en beleidsstukken

Gebied	Behoefte tot 2030
Marktgebied (Regio MRU)	63.000
Gemeente Montfoort	475

In de woondeal wordt in de gemeente Montfoort slechts één hard plan genoemd. Dit is De Bleek fase 1 in Montfoort. Deze ontwikkeling is goed voor 200 woningen. De ontwikkeling aan de Laan van Overvliet in Linschoten is hierin nog niet genoemd. De ontwikkeling voorziet in een programma van maximaal 120 woningen en levert door deze toevoeging een significante bijdrage aan de invulling van de woningbehoefte in de gemeente Montfoort.

Kwalitatieve behoefte

Om te bepalen of de voorgenomen behoefte kwalitatief past bij de vraag worden naar andere aspecten gekeken dan bij de kwantitatieve behoefte. Waar bij de kwantitatieve enkel wordt gekeken naar de totale vraag en aanbod wordt bij het beschouwen van de kwalitatieve behoefte rekening gehouden met een specifiekere behoefte naar type woningen. Wel beschouwt de ladder enkel de match tussen vraag en aanbod.

Vanuit de onderzoeken die ten grondslag liggen aan de regionale woondeal en de gemeentelijke woonvisie ontstaat een beeld van de kwalitatieve vraag. Deze vraag bestaat met name uit woningen in het sociale en betaalbare segment. In de woondeal is afgesproken dat twee derde van de woningen in het betaalbare segment, inclusief sociaal segment, dienen te vallen.

Vanuit de gemeente wordt ingezet op 30% sociale huur en 37% betaalbare huur en koop. In tabel 4-4 is te zien dat het programma van de voorgenomen ontwikkeling voor 30% uit sociale huur en 30% uit midden/betaalbare huur en koop bestaat (middeldure appartementen, kwadrantwoningen en seniorenwoningen). Er wordt voldaan aan het uitgangspunt voor sociale huurwoningen, maar er is een tekort in betaalbare huur en koopwoningen. Desondanks is sprake van een voorgenomen significante toevoeging van woningen in het betaalbare en sociale segment. Daarnaast staat het woningbouwprogramma nog niet vast voor de voorgenomen ontwikkeling. Het programma kan hier nog op worden aangepast.

Tabel 4-4 Overzicht type woningen

Type woning	Segment	Aantal	Aandeel
Koop vrijstaand	Vrije sector	5	4%
Koop 2/1 kap	Vrije sector	12	10%
Koop tussen/hoek	Middelduur	14	12%
Koop kwadrantwoning	Middelduur	4	3%
Koop etage duur	Vrije sector	22	18%
Koop etage midden	Middelduur	15	13%
Koop etage goedkoop/sociaal	Goedkoop/sociale huur	36	30%
Koop senioren	Vrije sector	9	6,7%
Koop senioren	Middelduur	3	3,3%
Totaal		**120**	**100%**

Verder betreft de ontwikkeling een binnenstedelijke locatie. Vanuit de provincie, regio en gemeente is dit wenselijker dan een buitenstedelijke ontwikkeling. Hiermee wordt kwalitatief een bijdrage geleverd aan de gestelde provinciale en gemeentelijke doelen.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling kwantitatief en kwalitatief voorziet in de behoefte. Woningbouw op deze locatie is passend binnen de kaders en doelstellingen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Kader
Per 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. Op dit moment loopt er een proces voor inhoudelijke wijzigingen. De stukken liggen sinds 6 januari 2026 zes weken ter inzage. In de visie van 2021 zijn de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Samen met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening vormt het een samenhangend pakket.

Aangezien de ruimte in de provincie beperkt is, is het basisuitgangspunt in de omgevingsvisie om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren. Met slim combineren bedoelen ze dat de beschikbare ruimte op meerder manieren gebruikt kan worden. Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen.

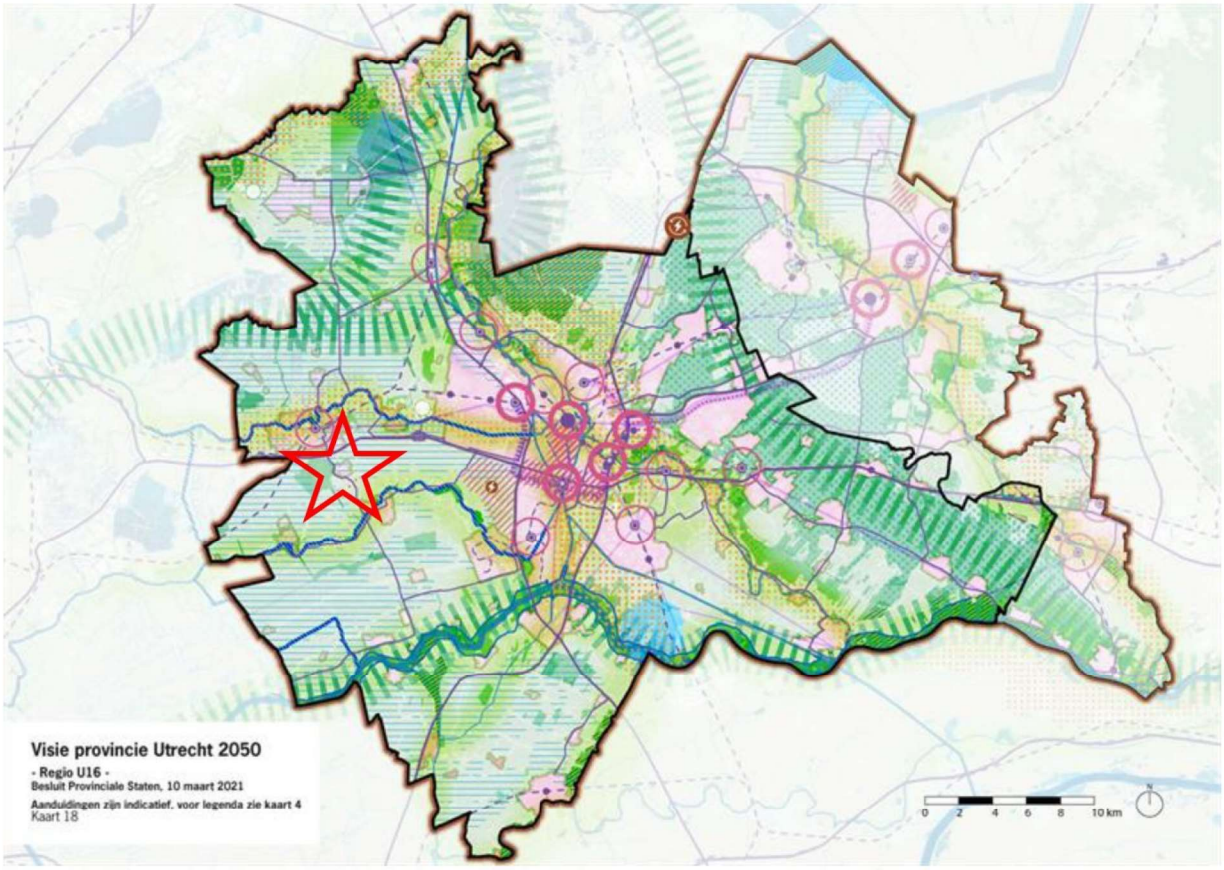
In de omgevingsvisie zijn zeven thema's uitgewerkt:
- Stad en land gezond
- Klimaatbestendig en waterrobuust
- Duurzame energie
- Vitale steden en dorpen
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar
- Levend landschap, erfgoed en cultuur
- Toekomstbestendige natuur en landbouw

De uitwerking van deze thema's valt uiteen in drie regio's, namelijk MRU, Amersfoort en Foodvalley. Linschoten behoort tot de regio MRU en ligt specifiek in Utrecht West. Dit is het landelijk gebied aan de westzijde van het stadsgewest Utrecht dat in het landschap van het Groene Hart ligt.

De steden en dorpen in de provincie Utrecht zijn een populaire vestigingsplaats voor zowel inwoners als bedrijven en groeien daarom snel. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen. Het zoeken naar ruimte voor woningen, werklocaties en voorzieningen hangt samen met het zoeken naar ruimte om de steden en dorpen gezond, veilig, duurzaam en bereikbaar te maken. De provincie kiest er daarom voor om wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling.

De provincie vindt het belangrijk dat de geschetste ontwikkeling op een duurzame wijze wordt vormgegeven:
- zo veel mogelijk binnenstedelijk en bij knooppunten;
- met aandacht voor klimaat-adaptieve inrichting (groen en blauw), energietransitie, energieneutrale of energieleverende gebouwen en gezondheid;
- met mee-ontwikkelen van natuur, landschap, recreatie en duurzame landbouw;
- Nieuwe Hollandse Waterlinie als drager en aanjager van omgevingskwaliteit.

Voor de kleinere steden en dorpen in de regio biedt de provincie waar nodig en mogelijk passende ontwikkelruimte voor kleinschalige uitbreiding die nodig is om te bouwen ten behoeve van lokale vitaliteit. In een aantal kernen in de provincie Utrecht staat de vitaliteit namelijk onder druk: er is sprake van vergrijzing en gezinsverdunning. Hierdoor dreigt het draagvlak voor voorzieningen en het verenigingsleven weg te vallen. Voor deze kernen geldt evenzeer dat primair wordt ingezet op binnenstedelijke (binnendorpse) ontwikkeling.



Figuur 4-2: Visie provincie Utrecht 2050 (de ligging van Linschoten is weergegeven met een rode ster).

Beoordeling
Het voorgenomen plan raakt een aantal beleidsthema's.

Stad en land gezond
De provincie streeft een gezonde en veilige leefomgeving voor wonen, werken en recreëren. Verschillende milieuaspecten, zoals schone lucht, water en bodem, hebben hier invloed op. In hoofdstuk 4 wordt getoetst of het plan bijdraagt aan een gezonde fysieke leefomgeving.

Vitale steden en dorpen
Het beoogde plan draagt bij aan het vergroten van het huidige woningaanbod door het bouwen van maximaal 120 woningen in een het bestaande stedelijke gebied door middel van transformatie. Daarnaast maakt de transformatie van een bedrijventerrein naar een woongebied de locatie aantrekkelijker voor bewoners en omgeving.

Klimaatbestendig en waterrobuust
In de omgevingsvisie streeft de provincie ernaar om plannen zo klimaatbestendig en waterrobuust in te richten. Het plan draagt hieraan bij. Het plan wordt klimaatadaptief opgesteld. De watergerelateerde aspecten worden in 4.10 toegelicht.

Conclusie
Het voornemen is in lijn met de ambities die omschreven zijn in de Omgevingsvisie Utrecht.

4.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

Kader
In de Omgevingsverordening staan de regels voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingsverordening bevat de juridische uitwerking van de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie. Samen met de programma's (uitwerking van beleid) vormen deze drie elementen het omgevingsbeleid van de provincie Utrecht. De

Omgevingsverordening is op 1 januari 2024 samen met de Omgevingswet in werking getreden. De provincie wijzigt de omgevingsvisie maximaal één keer per vier jaar. De Omgevingsverordening wordt vaker gewijzigd, gemiddeld iedere anderhalf jaar.

Op 1 juli 2025 heeft de meest recente wijziging plaatsgevonden, die op 1 september 2025 in werking is getreden. Deze wijziging ging alleen om technische aanpassingen in teksten en werkingsgebieden van de Omgevingsverordening. Inhoudelijke wijzigingen verlopen via een wijzigingsproces waarbij Provinciale Staten het besluit nemen. Dat ontwerp wordt begin 2026, tegelijk met de Omgevingsvisie, ter inzage gelegd.

Voor de beoogde ontwikkeling gelden de volgende Gebiedsaanwijzingen:
- Stedelijk gebied
- Landschap
- Landschap Groene Hart
- Luchtvaartterrein
- Overstroombaar gebied
- Agrarisch cultuurlandschap
- Amsterdam-Rijnkanaal en Lek
- Gebied cultuurhistorische hoofdstructuur
- Gebied detailhandel buiten bestaand winkelgebied
- Gebied energie uit biomassa stedelijk gebied
- Gebied glastuinbouw niet toegestaan
- Gebied houtopstand
- Gebied klein open bodemenergiesysteem
- Gebied saneringsregels voor grondwater
- Verplicht peilbesluitgebied
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden binnen de bebouwde kom

Beoordeling
Stedelijk gebied
Artikel 9.2 van de Omgevingsverordening wijst binnen de provincie het landelijk gebied en het stedelijk gebied aan. In de Omgevingsverordening is artikel 9.17 (instructieregel verstedelijking) relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. In dit artikel is vastgelegd dat een plan kan voorzien in nieuwe woningbouw als het past binnen het door gedeputeerde staten vastgestelde programma 'Wonen en werken' en de woningbouw niet leidt tot extra bodemdaling. In de motivering dient te worden voorzien in een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Overstroombaar gebied
Het projectgebied is gelegen in een gebied dat wordt aangegeven als overstroombaar gebied. Artikel 2.16 lid 1 van de Omgevingsverordening stelt dat een omgevingsplan regels dient te bevatten die rekening houden met de overstromingsrisico's. Lid 2 van het betreffende artikel stelt dat de motivering van een omgevingsplan een beschrijving dient te bevatten van het door de gemeente te voeren beleid en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan. Watergerelateerde aspecten worden behandeld in paragraaf 5.11.

Landschap Groene Hart
Artikel 7.11 van de Omgevingsverordening wijst binnen de provincie 'landschap' aan. In de Omgevingsverordening is artikel 7.11a (instructieregel landschap) relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. In dit artikel is vastgelegd dat een omgevingsplan regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten bevat en geen regels bevat die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten. De motivering van een omgevingsplan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Bijlage XVI van de Omgevingsverordening omschrijft de kernkwaliteiten. Voor Landschap Groene Hart wil de provincie de kwaliteiten openheid, (veen)weideveldkarakter, landschappelijke diversiteit en rust en stilte behouden. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van woningen op een locatie waar in de huidige situatie bedrijven zijn gevestigd. Hiermee worden de kernkwaliteiten niet aangetast. De transformatie van een bedrijventerrein naar woningen bevordert daarnaast rust en stilte. Door de ontwikkeling binnenstedelijk te realiseren blijft de openheid en het weideveldkarakter in de omgeving behouden.

Agrarisch cultuurlandschap
Artikel 7.8 van de Omgevingsverordening wijst binnen de provincie Utrecht het gebied Cultuurhistorische hoofdstructuur aan. In de Omgevingsverordening is artikel 7.9 (instructieregel beschermen en benutten Cultuurhistorische hoofdstructuur) relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. In dit artikel is vastgelegd dat een omgevingsplan rekening houdt met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en regels bevat ter bescherming van deze waarden. De motivering van een omgevingsplan bevat een beschrijving van de voorkomende cultuurhistorische waarden en de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden.

Bijlage XV van de Omgevingsverordening omschrijft de waarden van het Agrarisch cultuurlandschap. Linschoten is een van de deelgebieden met Agrarisch cultuurhistorische waarden. Archeologische aspecten worden behandeld in paragraaf 5.7, cultuurhistorische aspecten in paragraaf 0.

De regels die gelden voor de overige gebiedsaanwijzingen zijn, gelet op de aard van de ontwikkeling dan wel gelet op de instantie waartoe de regels zijn gericht, niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling voldoet aan de Omgevingsverordening provincie Utrecht.

4.2.3 Provinciaal Programma Wonen en Werken

Kader
Het aantal inwoners van de provincie Utrecht groeit. Er is meer ruimte nodig voor woningen en bedrijven. Daarom maakt de provincie samen met de gemeenten en regio's plannen voor voldoende woningen en bedrijventerreinen. Deze plannen worden vastgelegd in het 'Provinciaal Programma Wonen en Werken' (hierna: PPWW). Het PPWW heeft twee hoofddoelen:

- Het geeft aan hoe de provincie zorgt voor voldoende (ruimte voor) woningen en bedrijventerrein. Daarbij gaat het zowel om binnenstedelijke locaties als om buitenstedelijke locaties.
- Het programma stelt kwalitatieve ambities en kaders aan de te realiseren woon- en werklocaties.

Het proces om te komen tot een programma herhaalt zich elke 1,5 jaar. Dat betekent dat elke 1,5 jaar een nieuw programma wordt vastgesteld, waarbij gemeenten nieuwe locaties kunnen voorstellen voor wonen en werken.

Het meest recente PPWW is het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025. Dit is vastgesteld op 22 april 2025 door Gedeputeerde Staten. In mei 2025 is de provincie gestart met de voorbereiding voor alweer een volgend PPWW. Dat PPWW wordt naar verwachting in december 2026 vastgesteld.

Het programma heeft betrekking op binnenstedelijke en buitenstedelijke locaties voor wonen en bedrijventerreinen. Het programma richt zich op de periode tot en met 2040, waarbij onderscheid wordt gemaakt in twee tijdsvakken;

- 2023-2030
- 2031-2040

<u>Provincie Utrecht</u>
In totaal moeten er ruim 84.500 woningen worden toegevoegd in de Provincie Utrecht van 2022-2030. Van de woningen die worden toegevoegd moet in elke gemeente ten minste 30% uit sociale huurwoningen bestaan, en in totaal 2/3 vallen binnen de betaalbaarheidsgrenzen (sociale huur, huur tot € 1.184,82 en koop tot € 405.000, prijspeil 2025).

Met de woondeals levert de provincie Utrecht een bijdrage aan het oplossen van het landelijke woningtekort van 900.000 woningen. In 2024 is het landelijke woningtekort door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening naar boven bijgesteld op 981.000 woningen, op basis van nieuwe woningbehoefteramingen. Naar aanleiding hiervan heeft het Rijk alle provincies gevraagd de ambitie op te hogen. Dit heeft voor de provincie Utrecht geresulteerd in afspraken over de realisatie van 3.000 woningen. Voor deze 3.000 woningen zijn voldoende locaties in beeld. Aanvankelijk is hierbij enkel gekeken naar initiatieven met flexwoningen die eerder

niet zijn meegeteld. In het kader van dit programma zijn ook veel nieuwe locaties voor reguliere woningen aan de programmering toegevoegd.

Uit Provinciaal Programma Wonen en Werken blijkt dat er voldoende plannen zijn om invulling te geven aan de 3.000 extra woningen boven op de bestaande ambitie voor 2022-2030. In deze aantallen zitten zowel permanente als tijdelijke woningen. Daarmee komt de totale opgave voor de periode 2022–2030 uit op het toevoegen van 87.500 woningen, waarbij eerder gerealiseerde woningen blijven meetellen.

Regio's
In het Kader voor PPWW is per regio een onder- en bovengrens weergegeven voor het aantal woningen waarbinnen het programma idealiter moet blijven. Deze onder- en bovengrens wordt aangeduid als bandbreedte. De bandbreedte is afgeleid uit het in te lopen woningtekort en de woningbehoefte. De onderkant van de bandbreedte faciliteert alleen de toename van de woningbehoefte; de bovenkant faciliteert ook het inlopen van het tekort.

Het PPWW zoomt in op de drie regio's van Utrecht. Per gemeente is aangegeven voor hoeveel woningen er plannen zijn in de periode 2024-2030 en voor de periode 2024-2040. Plannen van gemeenten op buitenstedelijke locaties die (nog) niet in het PPWW zijn opgenomen, zijn niet meegerekend in het programma maar wel in de plancapaciteit. In Montfoort bedraagt de plancapaciteit voor de periode 2024-2030 670 woningen en voor de periode 2023-2040 1.225 woningen.

De kwalitatieve aspecten waaraan het PPWW dient te voldoen, zijn als volgt:

- Efficiënt ruimtegebruik: Dit betekent dat bij de programmering van woningen primair wordt ingezet op binnenstedelijke ontwikkeling, ontwikkeling bij knooppuntlocaties, intensief ruimtegebruik en functiemenging, passend bij de lokale situatie en woonmilieus. Bij binnenstedelijke locaties is er aandacht voor een gezonde inrichting van de openbare ruimte, inclusief voldoende ruimte voor water en groen. Dit is vooral een verantwoordelijkheid van de gemeenten.
- Betaalbaarheid: De provincie wil bouwen in meerdere prijsklassen, passend bij de portemonnee en behoefte. De ambitie is om vanaf 2025 tenminste twee derde van de nieuwe woningen toe te voegen in het betaalbare segment, op regionaal niveau en per gemeente. Van deze betaalbare woningen is minimaal 30% van het woningbouwprogramma per gemeente sociale huur.
- Toekomstbestendig bouwen: De gezamenlijk ambitie van de provincie Utrecht en onze stakeholders is het streven naar energieneutrale, natuurinclusieve, klimaatadaptieve, circulaire en aan de gezondheid bijdragende nieuwbouw.
- Evenwichtige ontwikkeling groen: De provincie streeft naar een evenwichtige groenontwikkeling, om een gezonde leefomgeving te (blijven) bieden aan de inwoners van de provincie. Dit betekent dat er voldoende (recreatief) groen beschikbaar moet zijn, zowel in omvang als kwaliteit. Toegankelijk en beleefbaar groen, in zowel de woonomgeving als daarbuiten, op bereikbare afstand is randvoorwaardelijk en vraagt investeringen. De opgave verschilt per locatie en gemeente. Voor binnen- en buitenstedelijke locaties zijn de ambities voor het realiseren van groen en blauw, en het verbinden van die structuren, vastgelegd in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen.

Beoordeling
Efficiënt ruimtegebruik
Het plan sluit aan op de lokale situatie en woonmilieus door een bestaand bedrijventerrein te transformeren naar woningbouw. De kleinschalige dorpsstructuur wordt hiermee uitgebreid.

Betaalbaarheid
De voorgenomen ontwikkeling bestaat voor 30% uit sociale huur, 30% uit betaalbare huur en koop en 40% dure koop. Er wordt voldaan aan het uitgangspunt voor sociale huurwoningen. Hoewel de ambitie van tenminste twee derde in het betaalbare segment niet wordt behaald is er wel sprake van een voorgenomen significante toevoeging van woningen in het betaalbare en sociale segment. Daarnaast staat het woningbouwprogramma nog niet vast voor de voorgenomen ontwikkeling. Het programma kan hier nog op worden aangepast.

Evenwichtige ontwikkeling groen
De ontwikkeling levert hier een bijdrage aan door binnen het plangebied groene verblijfsruimten met ontmoetingsplekken en speelvoorzieningen te realiseren.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is in lijn met het PPWW.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Montfoort

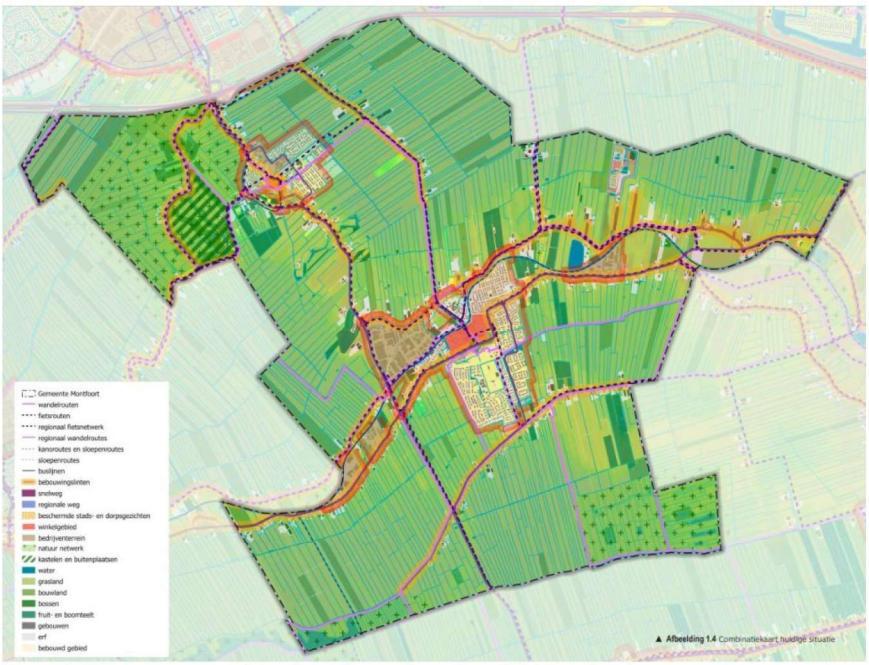
Kader
De Omgevingsvisie van Montfoort is op 25 september 2025 in werking getreden. Onder de titel 'Vitale kernen in een waardevol landschap' heeft de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgelegd. De gemeente heeft 10 strategische keuzes opgesteld:

- De leefomgeving passend bij de identiteit;
- Een vitale, leefbare en inclusieve gemeente;
- Ruimte voor woningbouw;
- Ruimte voor lokale maakindustrie;
- Voor mobiliteit geldt: 'Lokaal vertragen, regionaal versnellen';
- (Zeer beperkte) ruimte bieden voor energiebronnen in het buitengebied en op bedrijventerreinen;
- Het benutten van recreatieve en toeristische mogelijkheden;
- Klimaatadaptatie om de gemeente groener, gezonder en veiliger te maken;
- Toekomstige landbouw met ruimte voor de natuur;
- Vanuit de fysieke leefomgeving sturen op een gezonde en veilige samenleving.

Montfoort is een historische plattelandsgemeente in het Groene Hart, bestaande uit de kernen Montfoort en Linschoten, gelegen in de nabijheid van de metropoolregio Utrecht. De gemeente onderscheidt zich door:

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

Tegelijkertijd staat Montfoort in een regio met een hoge verstedelijkingsdruk en een forse regionale woningbouwopgave, onder andere voortkomend uit afspraken binnen de MRU en de Woondeal.



Figuur 4-3: Kaart gemeente Montfoort (bron: Omgevingsvisie Montfoort)

Beoordeling
De ontwikkeling sluit aan bij verschillende strategische keuzes:

Een leefomgeving passend bij onze identiteit
De transformatie van het bedrijventerrein naar woningbouw biedt kansen om de kleinschalige dorpsstructuur in het hart van Linschoten te beschermen, uit te breiden en te verbeteren. De grootschalige bedrijfsbebouwing maakt plaats voor kleinschalige woningbouw. Bij de nieuwe invulling wordt aangesloten op de bestaande structuren zoals de lintbebouwing langs de Korte Linschoten Oostzijde, de hoofdontsluitingsweg en het water van de Voorvliet. De nieuwe bebouwing in het lint sluit aan bij het bestaande bebouwingsbeeld.

Voor mobiliteit geldt: 'Lokaal vertragen, regionaal versnellen'
In de nieuwe situatie wordt de hoofdontsluitingsweg langs de Laan van Overvliet zal worden begeleid door groene bermen met laanbomen. Verder wordt in het plangebied een verbinding voor langzaam rijdend verkeer door het plangebied gerealiseerd. Deze route verbindt het woongebied ten westen van de Korte Linschoten met het woongebied ten oosten van de Korte Linschoten.

Ruimte voor woningbouw
In de Ladder van duurzame verstedelijking is de woningbehoefte binnen de gemeente onderzocht (paragraaf 4.1.3). Op basis hiervan is vastgesteld dat er de komende tien jaar 430 woningen gebouwd moeten worden. Het plan draagt hieraan bij met de beoogde 120 woningen.

Daarnaast dienen er woningen voor verschillende doelgroepen met verschillende wensen en financiële mogelijkheden gerealiseerd te worden. Het plan draagt hieraan bij door verschillende woningtypologieën te realiseren. Zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen.

Vanuit de fysieke leefomgeving sturen op een gezonde en veilige samenleving.
Er wordt gestreefd naar een omgeving waar zo weinig mogelijk mensen milieuhinder ervaren en deze hinder voor zoveel mogelijk mensen afneemt. Hierbij wordt gekeken naar de traditionele milieueffecten (zoals luchtkwaliteit, geluid en bodem). Deze worden in hoofdstuk 4 beoordeeld.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is in lijn met de omgevingsvisie Montfoort.

4.3.2 Woonvisie 2019-2030, actualisatie 2025

Kader
De woonvisie van de gemeente Montfoort is in 2019 vastgesteld en in mei 2025 geactualiseerd. Sinds de herziening van de Woningwet (2021) zijn gemeentes verplicht minimaal elke 5 jaar een woonvisie vast te stellen. Sinds 2019 zijn de opgaven op de woningmarkt groter en complexer geworden.

De grootste actualisatie in de woonvisie zit in de volgende punten:
- Woningbouwprogramma (op basis van gemaakte afspraken)
- Benutten bestaande voorraad (op basis van toegenomen krapte op de markt en ontwikkelingsduur nieuwbouw)
- Positionering woningbouwcorporaties (op basis van belang woningcorporaties)
- Actualisatie van het uitvoeringsprogramma op basis van geactualiseerde ambities

De krapte in de sociale huursector is verder toegenomen. Het aantal woningzoekenden is meer dan verdubbeld en de zoektijd en wachttijd liggen hoog. De actieve woningzoekenden bestaan voor ongeveer de helft uit de leeftijdsgroep 23 tot 34-jarigen. In Montfoort bestaat 16% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen. Dit is het laagste aandeel van alle gemeenten in de provincie Utrecht.

In de Woondeal heeft de gemeente afgesproken 475 woningen te bouwen in de periode 2022 tot en met 2030. Voor de periode 2031 tot en met 2040 is de prognose dat er behoefte is aan circa 620 woningen. Deze behoefte is gespreid over huur, koop en de verschillende prijsklassen. Daarbij groeit het aantal en aandeel oudere bewoners in de gemeente. Dit maakt het belang van voldoende passend aanbod en voldoende (zorg) voorzieningen voor inwoners urgent.

De vijf pijlers en ambities die centraal staan in de visie zijn onveranderd en als volgt:
- Extra groei van de kernen
- Recht doen aan verschillend karakter Montfoort en Linschoten
- Voorkomen van verdringen van kwetsbare doelgroepen op de woningmarkt
- Toekomstbestendige kernen
- Ruimt voor eigen initiatief en innovatie

In de woonvisie zijn de doelen uit de visie uitgewerkt naar beleid. Het vertalen van de doelen vindt plaats langs drie actielijnen:
- Een passend woningbouwprogramma:
- Aanpak bestaande woningvoorraad
- Langer zelfstandig wonen en bijzondere doelgroepen

Beoordeling
De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de uitvoering van de Woonvisie 2019-2030, actualisatie 2025. Zo wordt er in de woonvisie ingegaan op het bouwen van 475 woningen in de periode 2022-2030, wordt de voorkeur gegeven aan inbreiding van de kernen ten opzichte van uitbreiding en sturen ze er op dat 30% van de nieuwe woningen in de klasse sociale huur zal vallen. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan deze punten. Daarnaast zorgt het plan dat er woningen voor ouderen worden gerealiseerd. Dit sluit aan op de ambitie ‘voorkomen van verdringen van kwetsbare doelgroepen op de woningmarkt’.

Conclusie
Het planvoornemen is in lijn met de Woonvisie 2019-2030, actualisatie 2025 van de gemeente Montfoort.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect verkeer en parkeren.

Kader
Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet). Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. Ook de bekende richtlijnen vanuit het CROW blijven als de Omgevingswet van kracht is bestaan. Onder de huidige wetgeving wordt bij verkeer en parkeren veelal ingegaan op de toekomstige verkeersgeneratie van een plan, de effecten op het omliggend wegennet en de omgang met parkeren.

De omgevingsvisie van de gemeente moet daarnaast een visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten. Gemeente Montfoort voornemens het huidige verkeer- en parkeerbeleid te verduurzamen met de nadruk op de intensivering van fietsen, wandelen en deelmobiliteit.

Beoordeling
Parkeren
Voor parkeren wordt uitgegaan van de parkeerbalans zoals opgesteld door RROG en afgestemd met gemeente Montfoort (VO Stedenbouwkundigplan). De parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling is bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Montfoort 2020. Met behulp van de typering van de woningen, de oppervlakte en de locatie kan het aantal benodigde parkeerplaatsen worden berekend door de vastgestelde parkeernorm maal het aantal woningen te doen. De parkeerbehoefte is weergegeven in Tabel 5-1.

Tabel 5-1: Parkeerbehoefte Laan van Overvliet (VO Stedenbouwkundigplan Laan van Overvliet, RROG)

Type	Aantal	Norm (nota 2020)	Bewonersaandeel	Bezoekersaandeel	Totaal
Koop vrijstaand	5	2,3	10	1,5	11,5
Koop 2/1 kap	12	2,2	22,8	3,6	26,4
Koop tussen/hoek	14	2	23,8	4,2	28
Koop kwadrantwoning	4	2	6,8	1,2	8
Koop etage duur	22	2,1	39,6	6,6	46,2
Koop etage midden	15	1,9	24	4,5	28,5
Koop etage goedkoop/ Sociale huur	36	1,4	39,6	10,8	50,4
Koop senioren	12	1,6	15,6	3,6	19,2
Totaal	120		182,2	36	218,2

Tabel 5-2: Parkeerbalans bewoners en bezoekers Laan van Overvliet (VO Stedenbouwkundigplan Laan van Overvliet, RROG)

Aanwezigheidspercentages		
	Werk avond 90% 80%	Werk nacht 100% 0%
Bewoners eigen terrein	19,9	19,9
Bewoners openbaar	146,1	162,3
Bezoek	28,8	0,0
Totaal	194,8	182,2
Openbaar benodigd	174,9	162,3

De parkeerbalans in Tabel 5-2 toont aan dat de ontwikkeling in deze vorm een totale parkeereis kent van afgerond 175 openbare parkeerplaatsen tijdens een werkdag avond (maatgevend). Dit sluit aan op het gemeentelijke parkeerbeleid.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie is berekend conform CROW-publicatie 744. Hieronder volgt de berekening van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling:

Tabel 5-3 Berekening verkeersgeneratie

Woningtype uit plan	Typologie CROW	Programma	GBO	Verkeersgeneratie minimaal mvt/weekdagetmaal	Verkeersgeneratie maximaal mvt/weekdagetmaal
Sociaal appartementen	Huur, appartement, sociale huur, < 75 m2 BVO	36	53	104,3	132,2
Middeldure appartementen	Koop, appartement, < 75 m2 BVO	15	60	78	90
Vrije sector appartementen	Koop, appartement, > 100 m2 BVO	22	100	154	171,6
Seniorenwoning cq hofwoning	Koop, appartement, > 100 m2 BVO	12	100	84	93,6
Kwadrantwoningen	Koop, appartement, 75-100 m2 BVO	4	85	22,4	25,6
Grondgebonden rijwoningen	Koop, huis tussen/hoek	14	86	98	109,2
Twee-onder-één kap	Twee-onder-één kap	12	155	88,8	98,4
Vrije staande woningen	Vrije staande woningen	4	200	31,2	34,4
Vrijstaande woning	Vrijstaande woning	1	250	7,8	8,6
Totaal		**120**		**668,6**	**764,6**

Op basis van de uitgevoerde verkeerskundige berekening is de minimale en maximale verkeersgeneratie van de voorgenomen ontwikkeling bepaald. Hierbij is uitgegaan van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. Voor de omzetting van weekdag naar werkdag wordt de factor 1,1 voor woningen gebruikt. Hieruit volgt dat de ontwikkeling leidt tot een toename van 848,7 motorvoertuigbewegingen per etmaal per werkdag. Gelet op de capaciteit van het omliggende wegennet kan deze verkeersgeneratie op een verkeersveilige en efficiënte wijze worden afgewikkeld.

Conclusie

Op basis van bovenstaande vormt het aspect parkeren en verkeersgeneratie geen belemmering voor de ontwikkeling. De parkeernormen worden geborgd in de regels van het omgevingsplan.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bedrijven en milieuzonering.

Kader

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten 'geluid', 'geur', 'stof' en 'gevaar', waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt. In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan

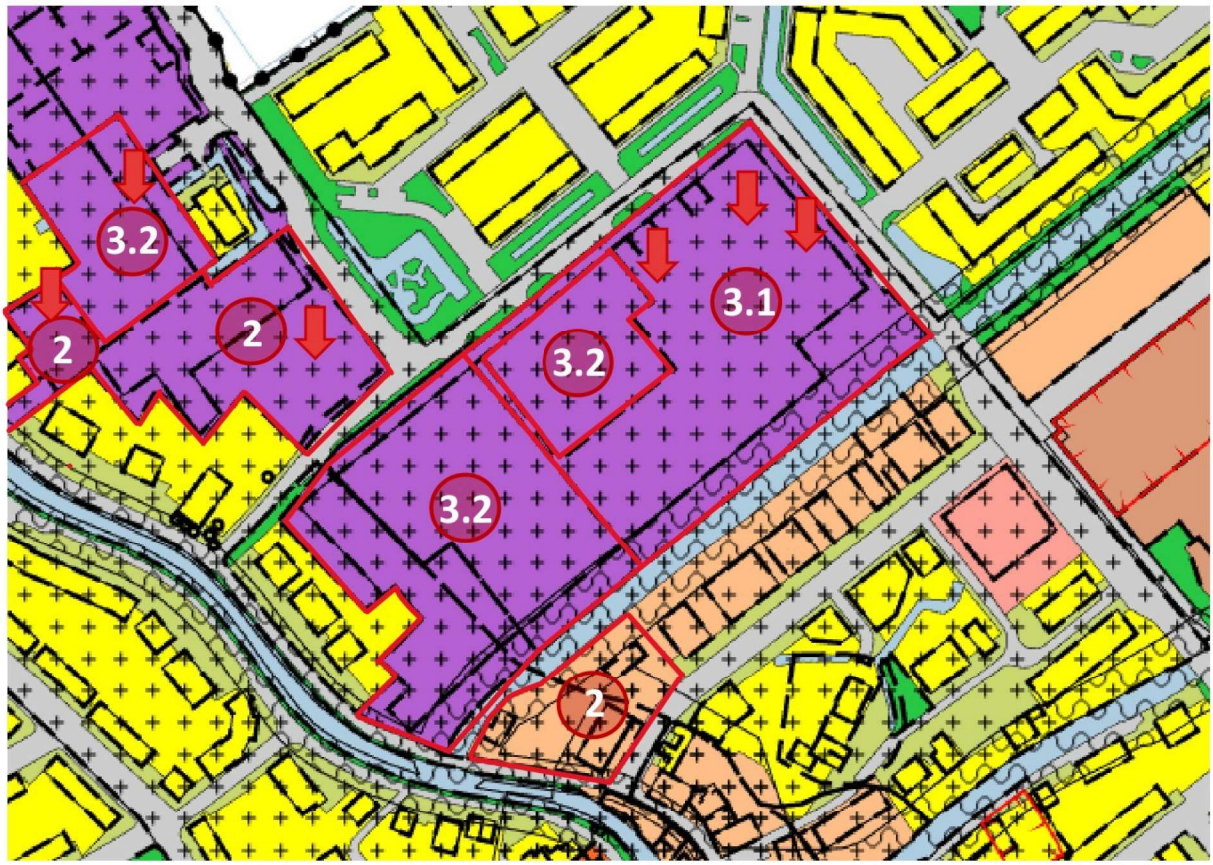
milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties (Figuur 5-1). De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Figuur 5-1: Richtafstanden (bron: VNG)

Het plangebied in Linschoten bevindt zich in gemengd gebied vanwege de verschillende gemengde activiteiten (bestemmingen) die zich in de omgeving van het plangebied bevinden.

Beoordeling
Op basis van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan blijkt dat in de directe omgeving maximaal categorie 1 t/m 3.2 mogen vestigen ter plaatse van de bestemming bedrijf en gemengd. In figuur 5.2 zijn de relevante bestemmingen in de omgeving opgenomen.



Figuur 5-2: Milieuzonering in- en rondom het plangebied Laan van Overvliet. De rode pijlen van links naar rechts: Installatiebedrijf Van Der Vaart BV, [redacted], [redacted], Fa. [redacted] & Zn., Gezondheidscentrum Linschoten en Kliniek Laurium. (bron: bestemmingsplan Kern Linschoten)

Tabel 5-4 geeft weer welke bedrijven binnen 100 meter van het planvoornemen gelegen zijn. Deze bedrijven zijn ook weergegeven op Figuur 5-2. De bestaande bedrijvigheid bestaat uit de bedrijven [redacted] interieur en houthandel de Goederen. Beiden zullen hun bedrijfsactiviteiten ter plaatse beëindigen en zijn daarom niet relevant voor verdere toetsing.

Tabel 5-4: Overzicht omliggende bedrijven

Bedrijfsnaam	Activiteiten	Adres	Afstand perceel tot plangebied
Fa. [redacted] & Zn.	Groothandel in zand en grind	Laan van Overvliet 11	0m
[redacted]	Transport en hijswerk	Laan van Overvliet 64	15m
Gezondheidscentrum [redacted]	Huisartsenzorg, tandheelkundige zorg, fysiotherapie en ergotherapie	[redacted]	30m
Kliniek [redacted]	Medisch specialistische zorg zonder verblijf	[redacted]	0m
Installatiebedrijf [redacted]	Elektrische installatie, loodgieterswerk en dakdekken	Korte [redacted] Oostzijde 13	100m
[redacted]	Vervaardigen van machines en metaalbewerking	Van Rietlaan 3	90m

Op basis van de lijst met de staat van bedrijven, die als bijlage is opgenomen bij het bestemmingsplan Kern Linschoten, is een beoordeling gemaakt van de te hanteren richtafstanden. Deze beoordeling is toegevoegd in Tabel 5-5.

Tabel 5-5: Overzicht richtafstanden

Bedrijfsnaam	SBI-code	Milieucategorie omgevingsplan	Te hanteren afstand (gemengd gebied)	Voldoet
Fa. [redacted] & Zn.	46835	3.1	30m (omgevingsplan)	Nee
[redacted]	49410/ 43990	2	10m (omgevingsplan)	Ja
Gezondheidscentrum Linschoten	86210/ 86230/ 86950	3.1	30m (omgevingsplan	Ja
Kliniek [redacted]	86221	3.1	30m (omgevingsplan)	Nee
Installatiebedrijf [redacted]	43212/ 43221/ 43410	2	10m	Ja
[redacted]	25530/ 28990	3.2	50m	Ja

Tabel 5-5 laat de planologische situatie zien. Hieruit blijkt dat de afstand tussen het voorgenomen plan en de omliggende bedrijven grotendeels voldoet aan de vereiste afstanden uit de bedrijven- en milieuzonering. Op een aantal plekken zijn echter bedrijven met andere milieucategorieën gevestigd, waardoor de categorieën in de feitelijke situatie anders zijn. Zowel Fa. [redacted] & Zn. als [redacted] vallen op dit moment in een hogere milieucategorie dan binnen het omgevingsplan is toegestaan, namelijk categorie 3.2. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te kijken of er belemmeringen optreden en of er maatregelen moeten worden genomen. Kliniek [redacted] en Gezondheidscentrum Linschoten hebben in de feitelijke situatie milieucategorie 1, waardoor 0 meter afstand gehanteerd dient te worden in gemengd gebied. Hierdoor wordt in de feitelijke situatie ook bij Kliniek [redacted] de juiste afstand gehanteerd. Voor het bedrijf [redacted] is in het akoestisch onderzoek uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden behorend bij een categorie 3.2 bedrijf. Deze benadering is gehanteerd omdat onvoldoende bedrijfsgegevens beschikbaar waren om een representatieve bedrijfssituatie vast te stellen. Hierdoor is sprake van een conservatieve beoordelingswijze, waarbij de berekende geluidbelasting naar verwachting hoger ligt dan de feitelijke geluidbelasting in de huidige situatie. Of hiervan daadwerkelijk sprake is, kan uitsluitend worden vastgesteld op basis van bedrijfsgegevens of een nader akoestisch onderzoek.

<u>Langetijdgemiddelde beoordelingsniveau</u>
In Tabel 5-6 zijn de rekenresultaten weergegeven. Uit de rekenresultaten blijkt dat er ter plaatse van de omliggende geluidsgevoelige gebouwen zowel de dag- en avondperiode ten hoogste 57 dB(A) bedraagt, en 48 dB(A) gedurende de nachtperiode.

Tabel 5-6 Rekenresultaten - Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$

Bedrijf	Toetspunt	Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ [dB(A)]		
		Dagperiode [07.00-19.00]	Avondperiode [19.00-23.00]	Nachtperiode [23.00-07.00]
[redacted]	271	57	57	48
[redacted]	116	44	12	31
[redacted]	262	48	--*	--*
Gezamenlijk (alle bedrijven)	271	57	57	48

** Kliniek Laurium is alleen geopend in de dagperiode, derhalve zijn er geen geluidniveaus berekend in de avond- en nachtperiode*

Als gevolg van het geluid afkomstig van [redacted] is geconstateerd dat er overschrijdingen zijn bij het toetsen van $L_{Ar,LT}$ in de dag-, avond- en nachtperiode aan de normen uit de VNG-publicatie (2009) voor een gemengd gebied alsook het omgevingsplan en het Bkl. Bij beschouwing van de afzonderlijke geluidsbelasting als gevolg van Scherpenzeel en Laurium is vastgesteld dat het geluid afkomstig van deze bedrijven voldoet aan de normen.

<u>Maximaal geluid</u>
Uit de berekening is geconstateerd dat het maximale geluidniveau als gevolg van alle bedrijven ter plaatse van 72 dB(A) bedraagt gedurende de dagperiode. In zowel de avond- en nachtperiode is L_{Anax} ten hoogste 65 dB(A). Voor

het maximale geluidniveau is vastgesteld dat de maatgevende geluidbelasting in de nachtperiode ten hoogste 65 dB(A) bedraagt. In Tabel 5-7 zijn de resultaten samengevat waarbij per bedrijf de maatgevende geluidbelasting in de dag-, avond- en nachtperiode is weergegeven.

Tabel 5-7 Rekenresultaten - Maximaal geluidnivea L_{Amax}

Bedrijf	Toetspunt	Maximaal geluidniveau L_{Amax} [dB(A)]		
		Dagperiode [07.00-19.00]	Avondperiode [19.00-23.00]	Nachtperiode [23.00-07.00]
Severs	262	65	65	65
Scherpenzeel	050 (dag) / 038 (avond) / 121 (nacht)	67	12	61
Laurium	288	72	--*	--*

** Kliniek Laurium is alleen geopend in de dagperiode, derhalve zijn er geen geluidniveaus berekend in de avond- en nachtperiode*

Bij de beoordeling van de maximale geluidniveaus (LAmax) blijkt dat [redacted] en [redacted] in de dagperiode voldoen aan de norm van 70 dB(A) uit het omgevingsplan, met maximale geluidniveaus van respectievelijk 67 dB(A) en 65 dB(A). Kliniek [redacted] overschrijdt deze norm met een maximaal geluidniveau van 72 dB(A), waarbij het sluiten van autoportieren op het terrein de maatgevende bron van piekgeluid vormt. In de avondperiode geldt een toetswaarde van 65 dB(A) conform de VNG-publicatie, het omgevingsplan en het Bkl. Alle bedrijven voldoen in deze periode aan het toetsingskader, waarbij Severs met maximaal 65 dB(A) de maatgevende bijdrage levert door het sluiten van portieren op het eigen terrein. In de nachtperiode geldt op grond van de VNG-publicatie en het Omgevingsplan een toetswaarde van 60 dB(A). Severs veroorzaakt een maximaal geluidniveau van 65 dB(A) en Scherpenzeel van 61 dB(A), waarmee beide bedrijven deze norm overschrijden. De maatgevende bronnen zijn respectievelijk het sluiten van portieren en een optrekkende vrachtwagen. Beide bedrijven voldoen echter wel aan de standaardwaarde van 65 dB(A) uit het Bkl. Kliniek [redacted] is gedurende de nachtperiode gesloten en levert daarom geen bijdrage aan de maximale geluidniveaus.

Maatregelen
Voor zowel de langtijdgemiddelde als maximaal geluid zijn maatregelen nodig om te voldoen aan de gestelde grenswaarde voor het binnenniveau. Voor een deel van de woningen is een hogere gevelwering noodzakelijk dan de minimale eis uit het Bbl. Uitgaande van de maatgevende geluidsbelasting bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering ten hoogste 27 dB(A). Bij de verdere planuitwerking dient daarom aangetoond te worden dat de gevels voldoende geluidwerend worden uitgevoerd, zodat aan de geldende eisen voor het binnenniveau wordt voldaan. Voor een ander deel van de woningen is een karakteristieke geluidwering van 20 dB(A) nodig. Deze benodigde geluidwerking komt overeen met de minimale geluidwering die op grond van het Bbl voor nieuwbouwwoningen geldt. Daarmee is aannemelijk dat met een regulier uitgevoerde gevelconstructie kan worden voldaan aan de gestelde eisen voor het binnenniveau.

Voor kliniek [redacted] is vastgesteld dat het maximale geluidniveau als gevolg van het sluiten van autoportieren in de dagperiode de toepasselijke toetswaarde overschrijdt. Door het toepassen van een geluidscherm aan de zuidoostzijde van het terrein kan het maximale geluidniveau worden teruggebracht tot ten hoogste 70 dB(A), waarmee de overschrijding van de toepasselijke toetswaarde wordt weggenomen.

Conclusie
In het plangebied zijn er drie bedrijven aanwezig met een milieucategorie 3.1 en 3.2. Wanneer er in verdere planuitwerking de bovenstaande maatregelen worden genomen, vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. In de regels van het omgevingsplan zijn aanvullende beoordelingsregels opgenomen voor het bouwen van geluidgevoelige gebouwen.

5.3 Omgevingsveiligheid

Kader
De maatschappelijke doelen van de Omgevingswet zijn het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Omgevingsveiligheid gaat daarbij over de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen bij een milieubelastende activiteit (mba). Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), een uitvoeringsbesluit van de Omgevingswet, geeft de hoofdlijnen voor de beoordeling voor de omgang met omgevingsveiligheid.

Binnen de omgevingsveiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt. Aansluitend worden ander belangrijke begrippen toegelicht.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die 24 uur per dag op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De bescherming die binnen deze contouren geboden moet worden is afhankelijk van de kwetsbaarheid van de functies in de gebouwen en locaties. Bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving maakt onderscheidt in zeer kwetsbare functies zoals ziekenhuizen en kinderdagverblijven, kwetsbare functies zoals woningen, en beperkt kwetsbare functies zoals kleine kantoren en werkplaatsen.

Binnen de 10^{-6}/jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe (zeer) kwetsbare gebouwen gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare gebouwen geldt de 10^{-6}/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een standaardwaarde. Dat betekent dat die functies in principe niet zijn toegestaan, maar dat het bevoegd gezag met een goede motivatie mogelijk kan afwijken.

Aandachtsgebieden en groepsrisico (GR)

Vanaf het van kracht worden van de Omgevingswet bestaan er, voor toen bestaande risicovolle mba's, van rechtswege aandachtsgebieden langs of rondom een risicovolle mba. In bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt – voor de daarin aangewezen risicobronnen – een vaste afstand voor deze aandachtsgebieden gegeven, of is aangegeven dat deze aandachtsgebieden berekend moeten worden. Een aandachtsgebied is een gebied waarbinnen personen in een gebouw onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen. De Omgevingswet kent drie soorten aandachtsgebieden:

- een brandaandachtsgebied (bijvoorbeeld voor een plasbrand langs het spoor of fakkelbrand bij een hogedruk aardgastransportleiding);
- een explosieaandachtsgebied (bijvoorbeeld voor een BLEVE langs het spoor of bij een LPG-tankstation);
- een gifwolkaandachtsgebied (bijvoorbeeld rondom chemische bedrijven).

Binnen een aandachtsgebied moet de gemeente in het omgevingsplan beschouwen hoe groepen mensen beschermd worden en of deze bescherming afdoende is (artikel 5.15 Bkl). Een gemeente kan daarbij gebruik maken van een groepsrisicoberekening om de rekenkundige hoogte van het groepsrisico te bepalen.

Kans en effect

Een aandachtsgebied markeert het gebied waarbinnen het effect van een incident met gevaarlijke stoffen het meest nadrukkelijk optreedt. De omvang van een aandachtsgebied zegt niets over de kans op een incident. Het aandachtsgebied langs de Betuweroute is bijvoorbeeld even breed als het aandachtsgebied langs een spoorlijn waarover maar weinig gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De plaatsgebonden risicocontour, de contour die de kans op een incident ruimtelijk weergeeft, is langs de Betuweroute echter vele meters breder dan bij een spoorlijn met weinig vervoer van gevaarlijke stoffen.

Voorschriftengebieden

Aandachtsgebieden zijn geïntroduceerd om een betere communicatie over de ruimtelijke impact van incidenten met gevaarlijke stoffen mogelijk te maken. Binnen een brand- en explosieaandachtsgebied moet een gemeente voorschriftengebieden aanwijzen [2] als het omgevingsplan zeer kwetsbare functies toestaat. Als het omgevingsplan geen zeer kwetsbare functies toestaat, maar enkel kwetsbare of beperkt kwetsbare functies, kán een gemeente een voorschriftengebied aanwijzen. Binnen een voorschriftengebieden gelden er bij nieuwbouw aanvullende bouwkundige eisen, conform artikel 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze bouwkundige eisen gelden niet voor de bestaande bebouwing of bij verbouw.

---

[2] Deze verplichting bestaat niet binnen een gifwolkaandachtsgebied.

Attentiegebieden
Aandachtsgebieden zijn gebieden waar personen binnenshuis onvoldoende bescherming kunnen hebben in geval van een incident met gevaarlijke stoffen. Omdat personen niet enkel binnen verblijven hanteren Veiligheidsregio's deze zogenaamde attentiegebieden, met als doel om binnen deze gebieden te toetsen hoe de veiligheid voor personen in de open lucht geoptimaliseerd kan worden.

Brzo-bedrijven zijn Seveso-bedrijven geworden
De zwaardere risicovolle bedrijven zijn in lijn met de Europese regelgeving aangewezen als Seveso-bedrijven (voorheen was de Nederlandse benaming: Brzo-bedrijf). Op onderdelen verschilt het wettelijk kader van Seveso-bedrijven van dat van andere milieubelastende activiteiten (mba). Voor Seveso-bedrijven geldt eenzelfde normering van het plaatsgebonden risico en gelden ook aandachtsgebieden.

Beoordeling
Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bkl van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd (zie Figuur 5-3).



Figuur 5-3: Aandachtsgebieden in de omgeving van het plangebied (geduid met blauwe omlijning) (bron: Atlas leefomgeving)

Basisnet weg
De dichtstbijzijnde route met gevaarlijke stoffen over de weg (A12) is op circa 960 meter gelegen. De planlocatie ligt buiten het aandachtsgebied en het invloedsgebied van deze route. Hiermee vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen.

Basisnet water
De dichtstbijzijnde route met gevaarlijke stoffen over het water (Lek) is op circa 10.8 km gelegen. Gezien deze afstand vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen

Basisnet spoor
De dichtstbijzijnde route met gevaarlijke stoffen over het spoor is op circa 2.6 km gelegen. Gezien deze afstand vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen
De dichtstbijzijnde buisleiding waar gevaarlijke stoffen door worden getransporteerd ligt op circa 835 m ten noorden van de planlocatie. De planlocatie ligt buiten het aandachtsgebied en het invloedsgebied van deze buisleiding. Hiermee vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen.

Risicovolle inrichtingen
Het planvoornemen is buiten de invloedsgebieden van de dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen gelegen.

Conclusie
Het plangebied ligt buiten de aandachtsgebieden van risicovolle inrichtingen en buiten de aandachtsgebieden van de transportassen met gevaarlijke stoffen. Het aspect Omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Geluid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

Kader
Omgevingswet (geluid (spoor)wegverkeer en industrieterreinen)
Onder de Omgevingswet is de Wet geluidhinder vervallen. De geluidsnormen zijn onder de Omgevingswet neergelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Een omgevingsplan dient bij de toevoeging van een nieuw geluidgevoelig gebouw ervoor te zorgen dat het geluid op dat gebouw niet de standaardwaarde overschrijdt (5.78t Bkl). De waardes die gelden worden weergegeven in tabel 1. Echter, in het omgevingsplan kan van deze standaardwaarden onder voorwaarden worden afgeweken. Indien afwijking mogelijk is, dan gelden de grenswaarden uit artikel 5.78u Bkl. Afwijking van de standaardwaarde is mogelijk indien geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen, de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt en het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde zoals bedoeld in artikel 5.78u Bkl.

Geluidbronsoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen **Rijkswegen**	50 L_{den}
Gemeentewegen **Waterschapswegen**	53 L_{den}
Lokale spoorwegen **Hoofdspoorwegen**	55 L_{den}
Industrieterrein	50 L_{den} 40 L_{night}

Tabel 5-8: standaardwaarde geluidgevoelige gebouwen (5.78t Bkl)

Geluidbronsoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen **Rijkswegen**	60 L_{den}
Gemeentewegen **Waterschapswegen**	70 L_{den}
Lokale spoorwegen **Hoofdspoorwegen**	65 L_{den}
Industrieterrein	55 L_{den} 45 L_{night}

Tabel 5-9: grenswaarde geluidgevoelige gebouwen (5.78u Bkl)

<u>Geluidgevoelige gebouwen</u>
Een geluidgevoelig gebouw is conform artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:
- Woonfunctie en nevengebruiksfunctie daarvan;
- Onderwijsfunctie en nevengebruiksfunctie daarvan;
- Gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Dit geldt niet voor het gedeelte van het gebouw waar het omgevingsplan geen geluidgevoelige ruimte toelaat, tenzij het gebouw een woonschip of woonwagen is. Onder een geluidgevoelig object wordt ook een geluidgevoelig gebouw verstaan, wat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd.

Beoordeling
Voor het plan is een akoestisch onderzoek opgesteld dat is opgenomen als bijlage 1.

Wegverkeerslawaai
Onder de Omgevingswet moeten de grenswaarden getoetst worden op basis van de gezamenlijke gevelbelasting. Uit de berekeningen met betrekking tot wegverkeerslawaai is vastgesteld dat het geluiddrukniveau ter plaatse van de geplande woningen als gevolg van de gemeentewegen ten hoogste 61 L_{den} bedraagt. Hiermee wordt de standaardwaarde van 53 L_{den} uit het Bkl overschreden bij diverse woningen, maar wordt wel voldaan aan de grenswaarde van 70 L_{den}. Ook volgt uit de berekeningen dat het geluiddrukniveau vanwege de rijksweg A12 ten hoogste 56 L_{den} bedraagt. Hiermee wordt de standaardwaarde van 50 L_{den} voor rijkswegen overschreden, maar wordt ook hier voldaan aan de grenswaarde van 60 L_{den}. Derhalve is vastgesteld dat de geplande woningen, bij toetsing aan de normen voor gemeentewegen en rijkswegen, inpasbaar zijn binnen het plangebied. Echter dient de overschrijding van de standaardwaarde conform de regels uit het Bkl zo veel mogelijk beperkt te worden door het treffen van geluidbeperkende maatregelen.

Een effectieve bronmaatregel voor de gemeentewegen betreft het toepassen van een akoestisch geoptimaliseerd SMA-wegdek en het reduceren van de snelheid van 50 km/u naar 30 km/u op de Laan van Overvliet. Bij toepassing van deze maatregelen is de geluidbelasting als gevolg van gemeentewegen ten hoogste 53 L_{den}. Daarmee wordt voldaan aan de norm van 53 L_{den} uit het Bkl.

Indirecte akoestische effecten
Uit de berekeningen volgt dat de verkeersaantrekkende werking van het plan leidt tot een geluidtoename van ten hoogste 0,3 dB. Daarmee is vastgesteld dat de verkeersaantrekkende werking niet leidt tot meer dan 1,5 dB op bestaande geluidgevoelige gebouwen. Daarmee is geen sprake van relevante indirecte akoestische effecten. Derhalve bestaan vanuit dit aspect geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Gezamenlijk geluid
Uit het onderzoek volgt dat het gezamenlijke geluid als gevolg van wegverkeerslawaai en industrielawaai ten hoogste 62 dB bedraagt. Om te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau van 33 dB is voor de meest geluidbelaste woningen een karakteristieke geluidwering van ten hoogste 29 dB benodigd. Bij een passende uitwerking van de gevels kan aan de geldende eisen voor het binnenniveau worden voldaan

Maatregelen
Indien de bovenstaande maatregelen worden toegepast, resteert voor drie grondgebonden woningen en enkele appartementen nog steeds een situatie zonder geluidluwe gevel. Bij de verdere planuitwerking dient voor deze woningen aandacht te worden besteed aan het realiseren van een geluidluwe zijde en geluidluwe buitenruimte, bijvoorbeeld door toepassing van bouwkundige voorzieningen zoals een loggia, inpandig balkon of andere afschermende maatregelen. Daarmee kan ook voor deze woningen worden voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie
Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan vanuit akoestisch oogpunt uitvoerbaar is, mits rekening wordt gehouden met de beschreven maatregelen en randvoorwaarden ten aanzien van geluidwering, wegverkeersmaatregelen en de realisatie van een geluidluwe gevel en buitenruimte. In de regels van het omgevingsplan zijn aanvullende beoordelingsregels opgenomen voor het bouwen van geluidgevoelige gebouwen.

5.5 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Voor het plan is een natuurtoets opgesteld die is opgenomen als bijlage 2.

Kader
Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Ontwikkelingen mogen niet zonder meer plaatsvinden indien deze negatieve gevolgen hebben op beschermde natuurwaarden (soorten, gebieden en/of houtopstanden). Er is daarom inzicht gewenst in de aanwezige beschermde natuurwaarden en de mogelijke effecten die op deze beschermde natuurwaarden kunnen optreden door de ontwikkeling.

Beoordeling gebiedsbescherming
Het plangebied ligt op 9,4 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied bevindt zich op ruim 300 meter. Op grond van de verordening van de provincie Utrecht hoeft echter niet getoetst te worden op externe werking. Het plangebied maakt daarnaast geen deel uit van een Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) of een ander aanvullend beleid. Voor deze onderdelen is ook geen nader onderzoek vereist en is de evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor gebiedsbescherming geborgd. Hierbij zijn mogelijke effecten door stikstofdepositie buiten beschouwing gelaten (zie hiervoor paragraaf 4.5).

In de (directe omgeving van) het plangebied zijn bomen aanwezig. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden houtopstanden gekapt. Een nadere toetsing beschermde houtopstanden wordt daarom noodzakelijk geacht.

Beoordeling soortbescherming
Binnen het plangebied is geschikt biotoop aangetroffen voor beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling geldt. Het gaat om soorten uit de volgende soortgroepen:
- Vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest
- Algemene broedvogels
- Vleermuizen

De aanwezigheid van beschermde soorten kan op basis van de natuurtoets niet worden uitgesloten. Nader onderzoek moet worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen (zoals gewone dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en meervleermuis). Hiervoor gelden minimaal 7 inventarisatiemomenten tussen 15 april en 1 oktober. De bezoeken dienen daarbij minimaal 2,5 uur te duren, waarbij in de kraamperiode minimaal twee ochtendbezoeken en twee avondbezoeken dienen te worden uitgevoerd.

Overtreding van de Omgevingswet kan voor een aantal soorten op voorhand worden voorkomen door het treffen van de volgende maatregelen:
- Vogels met jaarrond beschermd nest (gierzwaluw en huismus): Geen zware werkzaamheden zoals slopen en heien uitvoeren binnen 25 meter van de vrijstaande woning grenzend aan het plangebied gedurende het broedseizoen. Lichte werkzaamheden binnen 25 meter van de vrijstaande woning afschermen met hekwerk en doek.
- Algemene broedvogels: Bij voorkeur buiten het broedseizoen werken. Indien gewerkt wordt tijdens het broedseizoen, dient het plangebied buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden door sloop van bebouwing, kappen van bomen en kortmaaien van overige vegetatie. Ook kunnen grootschalige zware werkzaamheden voorafgaand aan het broedseizoen worden opgestart, en worden gecontinueerd in het broedseizoen.
- Vleermuizen: Geen verlichting schijnen of uitstralen langs zuidzijde plangebied.
- Rugstreeppad: Voorkomen van ontstaan en laagten met stagnerend water tijdens uitvoerings-werkzaamheden.

Voor alle aanwezige soorten geldt de zorgplicht.

Conclusie
De aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen kan op basis van de natuurtoets niet worden uitgesloten. Er worden mitigerende maatregelen genomen in de vorm was het plaatsen van vleermuiskasten in de omgeving van het plangebied. Het aanvullend onderzoek moeten worden uitgevoerd bij vergunningverlening en is als aanvraagvereisten opgenomen in de regels behorende bij voorliggend omgevingsplan. Hiermee vormt ecologie geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.6 Stikstof

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect stikstof. Voor het plan is een onderzoek van stikstof opgesteld dat is opgenomen als bijlage 3.

Kader
Gezien de afstand tot stikstofgevoelige habitattypen in de Natura 2000-gebieden en de voorgenomen werkzaamheden zijn effecten als gevolg van vermesting en verzuring door stikstofdepositie tijdens de realisatie- en gebruiksfase niet op voorhand uit te sluiten. Daarom is een AERIUS-berekening uitgevoerd.

Met behulp van het rekenprogramma AERIUS Calculator, versie 2025, is de mogelijke toename van de stikstofdepositie tijdens de realisatiefase en gebruiksfase op omliggende Nederlandse Natura 2000-gebieden in beeld gebracht. Daarnaast zijn rekenpunten geplaatst om de toename van stikstofdepositie te toetsen op buitenlandse Natura 2000-gebieden.

Beoordeling
Er zijn twee berekeningen uitgevoerd, voor de realisatiefase en de gebruiksfase. Voor de voorgenomen ontwikkeling toont de AERIUS Calculator voor de realisatiefase en de gebruiksfase geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Hiermee is uitgesloten dat stikstofdepositie tot significante gevolgen kan leiden, en is, wat betreft stikstofdepositie, geen sprake van een Natura 2000-activitieit met bijhorende vergunningplicht.

Conclusie
Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Bodemkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodemkwaliteit. Voor het plan zijn door [redacted] meerdere onderzoeken naar de bodemkwaliteit opgesteld die zijn opgenomen als bijlage 4, 5 en 6.

Kader
Het bodembeleid gaat over het voorkomen en wegnemen van bodemverontreiniging. Waar het bodembeleid eerder sterk gericht was op het saneren van bodemverontreiniging legt de Omgevingswet meer nadruk op het voorkomen van verontreinigingen en het beheren van bestaande verontreinigingen. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal):

- regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22);

- regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4).

Beoordeling
In april 2025 is door [redacted] een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het noordelijk deel van het plangebied, te weten Laan van Overvliet 13. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 4. Asbest is met onderhavig onderzoek kwalitatief vastgesteld, niet kwantitatief. In de huidige situatie is sprake van een passief gesaneerde toestand door de afdekking van asfalt. Bij gecontinueerd gebruik verandert dit niet. Bij gewijzigd gebruik en herontwikkeling moet met (nader) asbestonderzoek conform de NEN 5707 (grond) en NEN 5897 (verharding) de aard en omvang van asbest in het fundatiemateriaal en de onderliggende bodem worden vastgesteld. Ook kan transactie reden zijn om nader inzicht te willen verkrijgen in de aard en omvang van deze asbestverontreiniging.

De overige resultaten (m.u.v. asbest) vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. In de grond is op basis van de huidige informatie geen sprake van een overschrijding van de toelaatbare bodemkwaliteit voor de chemische parameters (>25 m3 sterk verontreinigde grond). Deze resultaten vormen geen belemmering voor de transactie en de mogelijke aanvraag van een omgevingsvergunning.

Voor het zuidelijk deel van het plangebied (Korte Linschoten Oostzijde 3) is door [redacted] in oktober 2019 een verkennend en actualiserend onderzoek uitgevoerd en in 2025 een aanvullend bodemonderzoek. Beide onderzoeken zijn opgenomen als bijlage 5 en 6.

Door middel van het verkennend en actualiserend onderzoek uit 2019 is een actueel beeld ontstaan wat betreft de milieuhygiënische situatie op het terrein. Deze onderzoeksresultaten zijn ondertussen verouderd. Echter, sinds 2019 is de onderzoekslocatie uitsluitend in gebruik geweest voor opslag. Er hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden, zoals opslaan en toepassen van vloeistoffen. De gehele locatie is voorzien van een gesloten verharding, waarbij opslag van materialen niet zal hebben geleid tot nieuwe bodemverontreiniging. De onderzoeksresultaten uit 2019 worden voldoende representatief geacht voor de huidige situatie.

Met uitzondering van de verontreiniging met minerale olie ter plaatse van de voormalige tankplaats, is de locatie volgens [redacted] geschikt voor de ontwikkeling en bouw van bedrijfsruimte. Dit blijft echter een beleidsmatige afweging van de gemeente zelf. Voorafgaand aan de herontwikkeling van het terrein wordt geadviseerd om de kleinschalige olieverontreiniging te verwijderen. Om de verontreiniging te kunnen verwijderen dient een plan van aanpak te worden opgesteld en de werkzaamheden dienen onder milieukundige begeleiding te worden uitgevoerd. Geadviseerd wordt om tijdens het bouwrijp maken rekening te houden met de aanwezige puinlagen in de bodem.

Aanbevolen wordt om de grond, met uitzondering van de met olie verontreinigde grond, die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Hiervoor kan het noodzakelijk zijn dat de grond nog onderzocht dient te worden op PFAS. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig (doorgaans incl. PFAS) conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of -depot. De gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, waardoor in sommige gevallen hergebruik mogelijk is zonder aanvullend onderzoek.

Het aanvullend onderzoek heeft zich gericht op een voormalige boomgaard en twee dempingen, die in het verleden nog niet onderzocht zijn. Ter plaatse zijn geen sterke verhogingen aangetoond. Er is geen sprake van een overschrijding van de toelaatbare bodemkwaliteit. De aanvullende resultaten vormen derhalve geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Conclusie
Met inachtneming met hetgeen dat voortvloeit uit het asbestonderzoek vormt bodemkwaliteit geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Archeologie

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect archeologie.

Kader
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaalt dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (art. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

In de Erfgoedwet is bepaald dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek moet worden gedaan door organisatie die is gecertificeerd middels de Beoordelingsrichtlijn Archeologie (BRL SKIB 4000). De Omgevingswet zal de regels gaan bevatten over ruimtelijk cultureel erfgoed en de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving. Ook archeologische monumenten, waarden en onderzoek zal onder de Omgevingswet geregeld worden. Artikel 5.130 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zal na de inwerkingtreding de regels bevatten ten aanzien van archeologische monumenten en waarden. Er kunnen in het kader van archeologische monumentenzorg in het omgevingsplan regels worden opgenomen over de wijze waarop opgravingen moeten worden verricht en het begeleiden van activiteiten die leiden tot bodemverstoring. Tevens kunnen in het omgevingsplan gevallen worden aangewezen waarbij van archeologisch onderzoek kan worden afgezien. Wanneer een omgevingsplan regels voorschrijft over het verrichten van archeologisch onderzoek, dan dienen deze regels niet van toepassing te worden verklaard op activiteiten met minder dan 100 m^2 oppervlakte. Toch kan van het voorgaande worden afgeweken door het vaststellen van een andere oppervlakte. Het gevolg hiervan is dat gemeenten een grotere oppervlakte kunnen opnemen in het omgevingsplan waarbij geen archeologisch onderzoek is vereist.

Provinciaal beleid
Het beleid van de Provincie Utrecht richt zich, conform het Rijksbeleid, op het behouden en versterken van archeologische waarden op de plaats waar de waarden zijn aangetroffen.

Gemeentelijk beleid
De gemeente Montfoort heeft een archeologiebeleid en een bijbehorende archeologische beleidskaart. Montfoort heeft tezamen met andere gemeenten een archeologische waarden- en verwachtingenkaart op laten stellen die een realistisch beeld geeft van de kansrijke zones waarop het gemeentelijk archeologiebeleid kan worden ingericht. Op de archeologische maatregelenkaart wordt deze vervolgens gekoppeld aan planologische maatregelen.

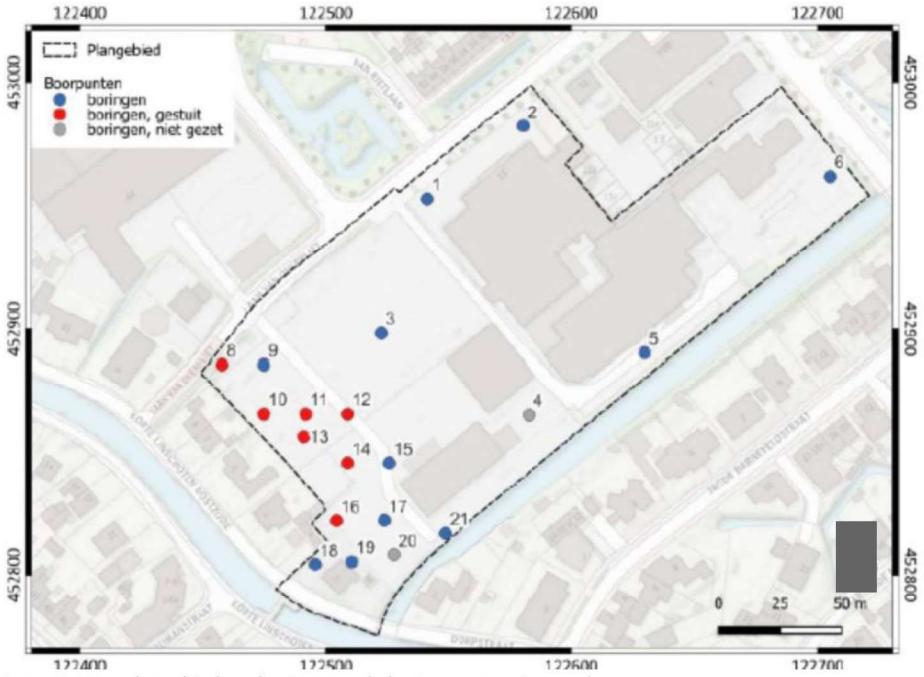
Beoordeling
Op basis van het beleid van de gemeente Montfoort dient voor het plangebied een (voor)onderzoek uitgevoerd te worden. Er is een bureauonderzoek uitgevoerd op 3 februari 2026 en een inventariserend veldonderzoek op 4 augustus 2026. De onderzoeksrapportages zijn opgenomen in bijlage 7 en 8.

Het plangebied ligt in het Utrechts Gelders rivierengebied. De invloeden van rivieren als de Rijn zijn van grote invloed geweest op de vorming van het huidige landschap. Het plangebied ligt waarschijnlijk voor het grootste deel op de fossiele stroomgordel van de Korte Linschoten, een waterstroom die actief is geweest vanaf 2000 voor Christus tot aan de Romeinse tijd. Dit zijn plekken waar bewoning kan worden verwacht vanaf het laat neolithicum tot en met de nieuwe tijd. Een kleiner deel van het plangebied ligt in een rivierkomvlakte, waar het zeer waarschijnlijk te nat is geweest voor bewoning. Landbouw is er vanaf de late middeleeuwen wel mogelijk. De AHN en bodemkaart lijken dit te bevestigen. De aanwezigheid van poldervaaggronden in de rivierkomvlakte doen vermoeden dat er sprake is van een overstromingszone, waardoor er weinig archeologische resten van voor de nieuwe tijd verwacht zullen worden.

In het onderzoeksgebied zijn meerdere onderzoeken en vondstmeldingen geregistreerd. Rondom het plangebied zijn weinig gravende onderzoeken gedaan, omdat deze buiten de kern van Linschoten ligt. De verwachting op archeologie voor het plangebied sluiten aan bij deze eerdere vondsten en onderzoeken. Wel zijn er mogelijk verstoringen aanwezig in het plangebied door de winning van delfstoffen en de bestaande bebouwing.

Om de archeologische verwachting uit het eerdere opgestelde bureauonderzoek te toetsen, evenals om eventuele bodemverstoringen in kaart te brengen, is het booronderzoek uitgevoerd (zie Figuur 5-4 voor de boorpunten). Binnen het deel van het plangebied waarvoor een lage archeologische verwachting in het bureauonderzoek was opgesteld (d.i. het centrale deel en het noordoostelijke deel van het plangebied) zijn verkennende boringen gezet. Uit deze boringen bleek inderdaad dat hier met name klei- en veenpakketten aanwezig zijn. Er is hier sprake van een relatief nat milieu (riviervlakte) en de lage archeologische verwachting is hiermee vastgesteld.

Voor het zuidwestelijke deel van het plangebied was binnen het bureauonderzoek een hoge archeologische verwachting opgesteld. Hier zijn echter een deel van de boringen gestuit tot maximaal 0,7 meter beneden maaiveld. Op deze diepte was er een ondoordringbare puinlaag / mogelijk oude bestrating aanwezig. Het is onbekend of de bodem onder deze laag intact is. Bij de meeste boringen die wel zijn gezet bleek er sprake te zijn van egalisatie. Dit is zeer waarschijnlijk het gevolg van de aanleg van het bedrijventerrein. Er is een zeer grote kans dat de bodem onder de gestuite boringen waarschijnlijk ook geëgaliseerd is. De archeologische verwachting kan voor dit deel worden bijgesteld naar laag. Er zijn hier geen archeologische indicatoren aangetroffen.



Figuur 5-4 Het plangebied en de uitgevoerde boringen geprojecteerd

Bij een boring (B18) is er sprake van intacte kleilagen en daarmee een intacte bodemopbouw. Boven op deze kleilagen is een laag met baksteenpuin aangetroffen dat zeer waarschijnlijk gerelateerd is aan bebouwing uit de nieuwe tijd. Ter plaatste van deze boring is de archeologische verwachting hoog, er worden met name resten uit de nieuwe tijd verwacht. Resten uit eerdere perioden kunnen echter niet geheel worden uitgesloten.

Advies
Op basis van het uitgevoerde verkennende booronderzoek blijkt dat er binnen dat deel van het plangebied een relatief nat milieu aanwezig is (riviervlakte) en daarmee een lage archeologische verwachting kent. De geplande werkzaamheden binnen dit onderzochte deel kunnen worden uitgevoerd zonder specifieke maatregelen; dit wordt archeologisch vrijgegeven.

Ook voor een deel van het plangebied waar een hoge archeologische verwachting voor geldt, bleek de bodem verstoord te zijn (afgegraven t.b.v. kleiwinning, of geëgaliseerd bij de bouw van het bedrijventerrein). Ter plaatste

van deze boringen worden er geen archeologische resten meer verwachting. Hier is nader archeologisch onderzoek ook niet noodzakelijk – ook dit deel wordt archeologisch vrijgegeven.

Indien er door een planaanpassing de geplande werkzaamheden ter plaatste van boring B18 er niet dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld wordt ontgraven, is ook hier geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dit is een advies.

Het bevoegd gezag heeft aangegeven akkoord te zijn met bovenstaand advies en de archeologische rapporten, op voorwaarden dat het archeologisch vervolgonderzoek wordt uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (KNA 4,2, protocol 4003) er wordt dus geen archeologische begeleiding uitgevoerd, maar een regulier proefsleuvenonderzoek.

De gemeente Montfoort heeft in 2025 een geactualiseerd archeologische beleidskaart vastgesteld. De op grond van deze beleidskaart geldende archeologische verwachtingswaarden en bijbehorende onderzoeks- en vrijstellingsgrenzen zijn verwerkt in de regels en op de verbeelding van het omgevingsplan. Voor de voorgenomen ontwikkeling is uitgegaan van deze actuele archeologische beleidskaders, waarmee wordt aangesloten bij het meest recente gemeentelijke archeologiebeleid.

Conclusie
Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Cultuurhistorie en erfgoed

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect cultuurhistorisch erfgoed.

Kader
Erfgoedwet
De Erfgoedwet, die sinds 1 juli 2016 in werking is getreden, regelt de wet- en regelgeving op rijksniveau in het kader van cultureel erfgoed. De wet regelt de aanwijzing van monumenten en archeologische monumenten. Om als monument te kunnen worden aangewezen dient een object van belang te zijn vanwege zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde. Wanneer dit monument van algemeen belang is, dan kan deze zelfs als rijksmonument worden aangewezen. Van belang is dat verandering van het monument niet is toegestaan zonder vooraf verkregen vergunning. Het kader dat de Erfgoedwet schept wordt doorgezet onder de Omgevingswet. In dit verband is vooral artikel 5.130 van het Bkl relevant.

Besluit kwaliteit leefomgeving
Het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met het belang en het behoud van cultureel erfgoed (artikel 5.130 Bkl). Uit het besluit volgt een aantal beginselen waarmee rekening gehouden dient te worden bij het stellen van regels in een omgevingsplan. Zo gelden als beginselen het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten en archeologische monumenten en het voorkomen van verplaatsing van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten. Ook moet rekening worden gehouden met het bevorderen van het gebruik van monumenten en het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten. Alsmede het voorkomen van aantasting van de omgeving van rijksmonumenten, voorbeschermde rijksmonumenten en monumenten die op grond van het omgevingsplan worden beschermd en het voorkomen van de aantasting van het karakter van in het omgevingsplan beschermde stads- en dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen.

Nationale Omgevingsvisie
In de Nationale Omgevingsvisie is opgenomen als nationaal belang “het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter-)nationaal belang”. Daarnaast is ook “het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit” als nationaal belang opgenomen dat het erfgoedbelang benadrukt. Voor het behoud van cultureel erfgoed dient de Nederlandse overheid niet alleen met het nationale recht rekening te houden, maar ook met internationaal recht. Overheden moeten zicht daarbij houden aan de verplichtingen die voortvloeien uit het verdrag van Granada, het verdrag van Valletta, het Europees landschapsverdrag en het Werelderfgoedverdrag. Vanuit het Rijk is er de mogelijkheid voor de minister van

Onderwijs, Cultuur en Wetenschap om rijksmonumenten, cultuurgoed of een beschermde verzameling aan te wijzen.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd.

In de toelichting van het tijdelijke omgevingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden. De opsteller en vaststeller van het plan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beoordeling
Linschoten, een dorp met 4.000 inwoners, is ontstaan vanuit een lint met agrarische bebouwing op de stroomrug langs de rivier de Lange en Korte Linschoten. In latere perioden is bebouwing met andere functies zoals detailhandel en maatschappelijke functies aan het lint toegevoegd. De structuur van het historische lint is echter nog vrijwel geheel intact. De dorpse bebouwing in de kernen gaat via historische lintbebouwing over in een afwisselend open en halfopen landschap. De dorpskern is beschermd en valt onder beschermd dorpsgezicht.

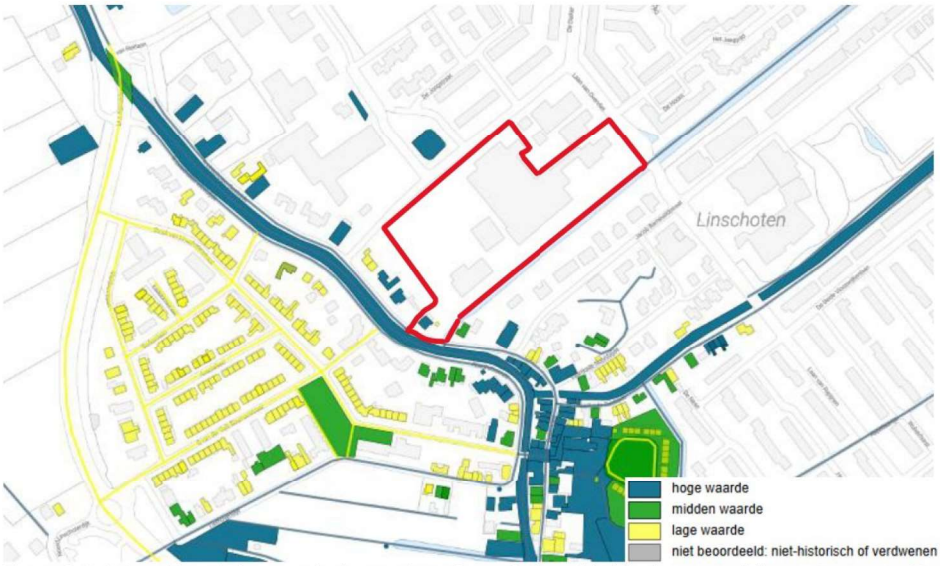
In de omgevingsvisie van Montfoort wordt de bescherming van de lintbebouwing genoemd. Ontwikkelingen met een (hoog)stedelijk karakter zijn niet gewenst. De gemeente wil de tussenruimtes tussen bebouwing in de linten en tussen lintbebouwing en stad/dorp handhaven. Onderhavig planvoornemen speelt hierop in met het beeldkwaliteitsplan (bijlage 9). Met dit plan wordt richting gegeven aan de bouwkundige uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Hierbij gaat het primair om de samenhang in de woonbuurt en op welke manier deze samenhang tot stand komt. Zo moet de toekomstige bebouwing achter het bestaande bebouwingslint passen bij de bestaande bebouwing. Dit is gedaan door vrijstaande gebouwen te situeren langs de achtertuinen van de bestaande bebouwing langs de Korte Linschoten. Daarnaast wordt langs de Laan van Overvliet een nieuwe woonbuurt ontwikkeld die qua schaal en karakter aansluit bij de bestaande, dorpse bebouwing in de omgeving. Langs de Voorvliet worden vrijstaande woningen gerealiseerd die inspelen op de bebouwing aan de overzijde van het water. Op de hoek van de Laan van Overvliet en de Voorvliet is ruimte voor een bouwaccent in de vorm van hogere bebouwing, waarmee de entree van de woonbuurt op een herkenbare wijze wordt gemarkeerd.



Figuur 5-5: Combinatiekaart gemeente Montfoort, uitsnede rond plangebied (rode contour). (Bron: Omgevingsvisie Montfoort)

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke- of rijksmonumenten aanwezig. Ook is de locatie geen onderdeel van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Montfoort is wel te zien dat een pand binnen het plangebied een hoge cultuurhistorische waarde heeft, namelijk voormalig

kantoor houthandel H.C. de Goederen gelegen op Korte Linschoten Oostzijde 3. Dit pand is in 1890 gebouwd. De cultuurhistorische waardenkaart betreft een overzicht van bekende (geïnventariseerde), zichtbare en bovengrondse waarden (zie Figuur 5-6). Objecten die zijn aangemerkt met de classificatie 'hoog' zijn geen monumenten, maar hebben binnen de cultuurhistorische waardenkaart wel een hoge waardering ontvangen. Het wordt aanbevolen om bij besluitvorming rekening te houden met deze aanduiding.



Figuur 5-6: Cultuurhistorische waardenkaart, uitsnede rond plangebied (rode contour) (bron: Gemeente Montfoort)



Figuur 5-7: Voormalig kantoor houthandel H.C. de Goederen (Bron: AD)

In overleg met de gemeente is besloten het voormalige kantoor houthandel H.C. de Goederen te slopen. Op de plek van het pand komt een woning die wordt gerealiseerd in de stijl van het voormalige kantoor. Op de spelregelkaart (Figuur 2-4) wordt de locatie aangeduid als: 'Woning met een opvallende en karakteristieke uitstraling'. De betreffende architect doet historisch onderzoek om in te spelen op het verleden. Het verleden van de Goederen blijft op deze manier aanwezig langs de Korte Linschoten.

Conclusie
Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.10 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

Kader
In het kader van de luchtkwaliteit zijn er aandachtsgebieden aangewezen. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) of fijnstof (PM10). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

Bij het aanvragen van een Omgevingsvergunning wordt de aanvraag beoordeeld op het effect van de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan stikstofdioxide- (NO2) of fijnstof- (PM10) concentraties.

NIBM
Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, is opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan drie procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan drie procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit.

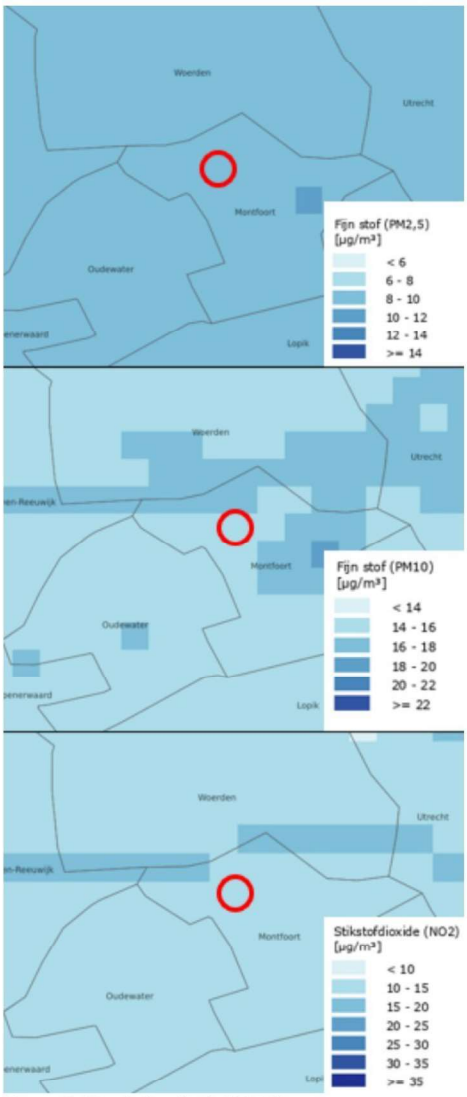
Beoordeling
De omvang van de ontwikkeling is kleiner dan de gestelde grenswaarden die zijn vastgesteld in het ‘besluit niet in betekenende mate bijdragen’ (1.500 woningen). Daarnaast is ook nog de NIBM tool ingevuld. In Figuur 5-8 is te zien dat door het realiseren van het initiatief de toename van het extra verkeer voor de concentratie stikstofoxide 0,28 µg/m3 bedraagt en voor de concentratie fijnstof 0,07 µg/m3 bedraagt. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2027
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	764,6
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,28**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,07**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 5-8: NIBM-tool

Luchtkwaliteit in omgeving
Ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is gekeken naar de luchtkwaliteit binnen het plangebied en de omgeving. Dit is bepaald aan de hand van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM. Er is gekeken naar de achtergrondconcentraties PM2,5, PM10, NO2. Uit de kaarten met achtergrondconcentraties (Figuur 5-9) blijkt dat er voldaan wordt aan de eisen zoals gesteld in het BKL. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 5-9 Luchtkwaliteit (RIVM)

Conclusie
Op basis van bovenstaande beschouwing blijkt dat het project “niet in betekende mate” bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Eveneens voldoet de luchtkwaliteit ter plaatste aan de Omgevingswaarden. Luchtkwaliteit is dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

5.11 Weging van waterbelang

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect weging van het waterbelang. Voor het plan is een weging van het waterbelang opgenomen in bijlage 10 en een verkenning van de wateropgave in bijlage 11.

Kader
Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid als het beleid van het waterschap.

Voor het inventariseren van de wateraspecten van een project wordt vaak een geohydrologisch onderzoek voor de waterhuishouding uitgevoerd. Vervolgens worden de verschillende waterhuishoudkundige belangen afgewogen. In de onderzoeken worden niet alleen de wateraspecten opgenomen, maar ook welke maatregelen genomen kunnen worden op het gebied van onder andere klimaatadaptatie.

De beschrijving van de wateraspecten kan onderverdeeld worden in verschillende subparagrafen. In deze paragrafen wordt achtereenvolgens een beschrijving gegevens van de bestaande situatie, de revelante wet- en regelgeving en het voorgenomen plan, met daarbij de mogelijke maatregelen. In het kader van het Waterbelang wordt over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder(s). Hoe met het advies wordt omgegaan, is ook in de subparagrafen opgenomen.

Beoordeling

Huidige situatie

Binnen het plangebied zijn maaiveldhoogteverschillen aanwezig. Langs de watergangen aan de zuidzijde ligt een waterkering die op een hoogte ligt van ongeveer NAP +0,1 m. De wegen aan de noord- en oostzijde van het plangebied liggen op circa NAP -1,2 m. Centraal in het plangebied is een relatieve laagte aanwezig.

Omdat de bestaande bebouwing wordt gesloopt en het plangebied opnieuw wordt ingericht is het vooral van belang dat rekening wordt gehouden met de aansluiting op het naastgelegen gebied. Daarbij wordt opgemerkt dat het maaiveld in het noorden lager ligt dan aan de zijden van de waterkeringen.

Huidig maaiveld voldoet niet overal aan de vereiste ontwateringsdiepte. Er is een minimaal maaiveldpeil benodigd van -0,9m NAP onder rijbanen en van -0,7m NAP onder woningen. Daarom dient een deel van het plangebied te worden opgehoogd. Tevens dient een grondverbetering te worden uitgevoerd ter plaatse van wadi's, waarbij er een drain met drainkoffer wordt gerealiseerd.

Watersysteem

Het tertiaire oppervlaktewater in het noordoosten van het plangebied zal worden gedempt (zie Figuur 5-10). Dit is een geïsoleerde waterpartij die geen onderdeel uitmaakt van het regionale watersysteem. Doordat de gebouwen waar deze waterpartij toebehoort ook worden verwijderd vervalt de functie van de waterpartij en behoeft deze niet behouden te blijven. Wanneer het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater moet een KRW-toetsing van de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de waterkwaliteit uitgevoerd worden.



Figuur 5-10: Status watergangen in en rond het plangebied (bron: regels op de kaart uit het omgevingsloket)

Waterberging

De benodigde waterberging hangt af van de mate van verharding. In de huidige situatie is het gebied compleet verhard, in de toekomstige situatie bestaat het gebied naast bebouwing en wegverharding uit tuinen en groenzones. Hierdoor neemt de hoeveelheid verhard oppervlak af ten opzichte van de huidige situatie. Doordat het verhard oppervlak in het plangebied afneemt ten opzichte van de bestaande situatie, is volgens het waterschapsbeleid geen watercompensatie vereist.

De gemeente Montfoort heeft in het beleid opgenomen dat er 45 mm waterberging per m² verharding moet worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Dit is niet verankerd in een verordening maar enkel als beleid opgenomen. Deze berging is vooralsnog niet voorzien in het stedenbouwkundig plan.

Antea Group heeft een verkenning wateropgave (bijlage 11) opgesteld om te toetsen of het huidige stedenbouwkundig ontwerp voldoet aan de bergingseisen van het HDSR en de gemeente Montfoort.

Met de volgende geschetste maatregelen kan hieraan worden voldaan (er ontstaat 690 m³ waterberging):

- Het realiseren van wadi's met een bergende diepte van 50 cm in alle grote groenzones binnen plan (levert 597 m³ berging);
- Het toepassen van halfverharding op alle openbare parkeervakken (levert 52 m³ berging);
- Het realiseren van groene daken met waterberging van 45 mm/m² op de appartementen en schuurtjes (levert 41 m³ berging).

In de verdere uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling zal hier invulling aan worden gegeven. In overleg zou hierbij de gemeentelijke norm kunnen worden aangepast.

Waterkeringen
Binnen de beschermingszones van de waterkeringen staat nieuwe bebouwing geprojecteerd. Doordat alle bestaande bebouwing wordt gesloopt is geen sprake meer van een bouwgrens. De plannen zijn echter in lijn met de bestaande bebouwing in de kern van Linschoten langs de regionale waterkeringen. De nieuwe bebouwing zal daarbij buiten het leggerprofiel van de waterkeringen blijven. Daarmee kan de nieuwe bebouwing toegestaan worden onder het beleid van het hoogheemraadschap.

Grondwater
Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd en ondervindt zover bekend geen grondwateroverlast. Ook de omliggende bebouwing niet. De toekomstige maaiveldhoogte moet aansluiten op de omliggende wegen. Ophogen ten behoeve van de ontwatering wordt niet noodzakelijk geacht.

Vuilwater
De afvoerbelasting van de woningen wordt bepaald op basis van kengetallen uit het Rioned. Per woning wordt een gemiddelde bezettingsgraad van 2,5 persoon gehanteerd. De berekening van de afvoerbelasting is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Woningen: 120 stuks
- Bezettingsgraad: 2,5 inw./woning
- Maatgevende afvoer: 12 l/h/inw.

Verwacht wordt dat de toename aan vuilwaterafvoer gene knelpunt vormt voor het aansluiten op het bestaande gescheiden stelsel.

Advies
Het is aannemelijk dat (een gedeelte van) het afstromend hemelwater afgevoerd wordt richting het omliggende oppervlaktewater. Er wordt daarom geadviseerd een KRW-toetsing uit te voeren voor de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de waterkwaliteit van de naastgelegen KRW-waterlichamen.

Verder wordt geadviseerd om in een vervolgfase een volledig waterhuishoudkundig plan en rioleringsplan op te stellen om de uitvoerbaarheid van de benodigde maatregelen te bevestigen. Daarbij dient aandacht te worden besteed aan de inzet van groenvoorzieningen, de realiseerbaarheid van de benodigde bergingscapaciteit, de voorwaarden vanuit het waterschap voor bebouwing op het dijklichaam en de benodigde grondaanvulling voor een goede waterhuishouding.

Conclusie
Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het verhard oppervlak af, waardoor op grond van het beleid van het waterschap geen aanvullende watercompensatie noodzakelijk is. Om te voldoen aan het gemeentelijk beleid dient binnen de verdere planuitwerking invulling te worden gegeven aan maatregelen. Daarnaast dient een nadere uitwerking van de waterhuishouding, een rioleringsplan en een toetsing van de effecten op de waterkwaliteit voor vaststelling te worden opgesteld. Met inachtneming van deze maatregelen en

aandachtspunten vormt het aspect water geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

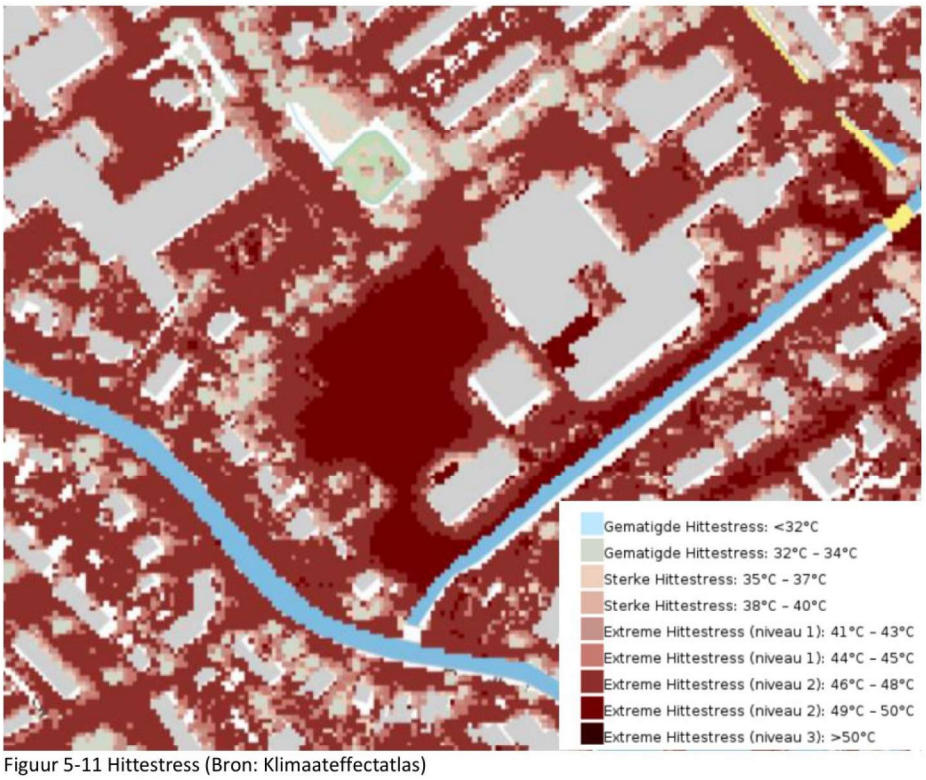
5.12 Klimaatadaptatie

Kader
Het klimaat verandert: het wordt warmer er natter. Ook zijn er vaker lange periodes van droogte en neemt de kans op overstromingen toe. Inspelen op de gevolgen van klimaatverandering wordt klimaatadaptatie genoemd. Klimaatadaptatie is een opgave voor én door iedereen. De gevolgen van klimaatverandering zijn de 4 thema's: hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen. Rijk, gemeenten, waterschappen, provincies en veiligheidsregio's zijn met dit onderwerp bezig met als doel in 2050 klaar te zijn voor extremere weersomstandigheden en de stijgende zeespiegel.

Klimaatverandering heeft grote impact op de bebouwde omgeving. Om schade en overlast door weersextremen te beperken, moet de manier waarop steden worden gebouwd en ingericht worden aangepast. Tot 2040 worden in Noord-Holland ongeveer 230.000 woningen gebouwd. Het is belangrijk om deze nieuwbouw duurzaam en dus klimaatadaptief te ontwikkelen om toekomstige extra investeringen te voorkomen. Het uitgangspunt is om gebouwen (nieuwe ontwikkelingen) klimaatadaptief in te richten.

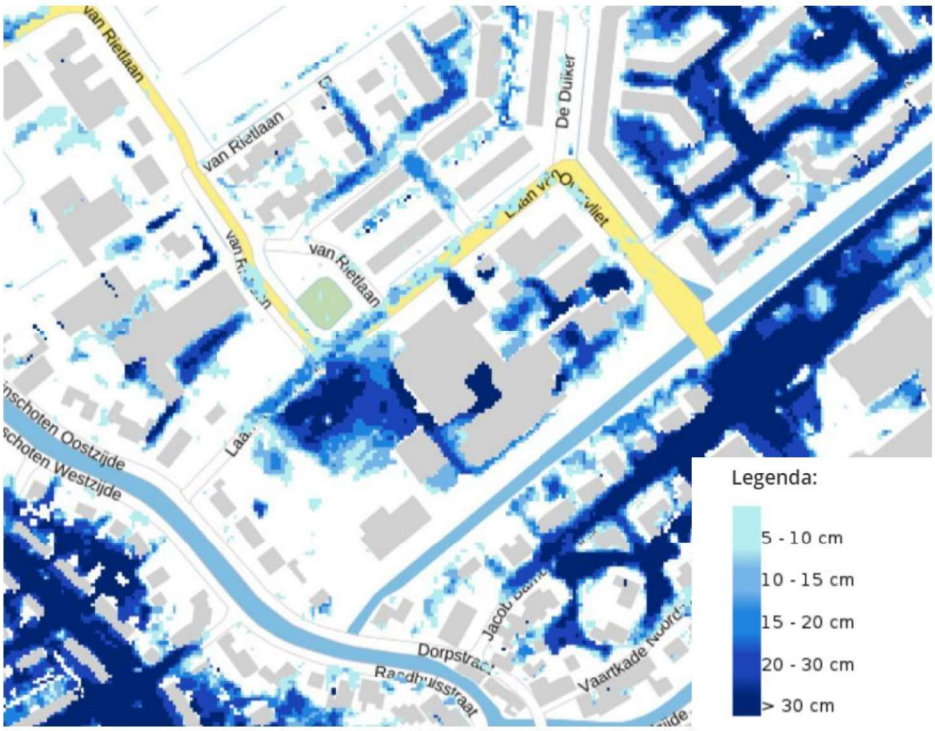
Beoordeling
Laan van Overvliet is in de huidige situatie kwetsbaar voor hittestress, wateroverlast en droogtestress. Hieronder is de huidige situatie geschetst aan de hand van de Klimaateffectatlas.

Hittestress
In de onderstaande afbeelding (Figuur 5-11) is de hittekaart gevoelstemperatuur (huidig) gevisualiseerd. Aan de Laan van Overliet is te zien dat de gevoelstemperatuur ver kan oplopen tot rond de 50 graden. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de aanwezigheid van verharding en bebouwing, die warmte vasthouden en absorberen.



Figuur 5-11 Hittestress (Bron: Klimaateffectatlas)

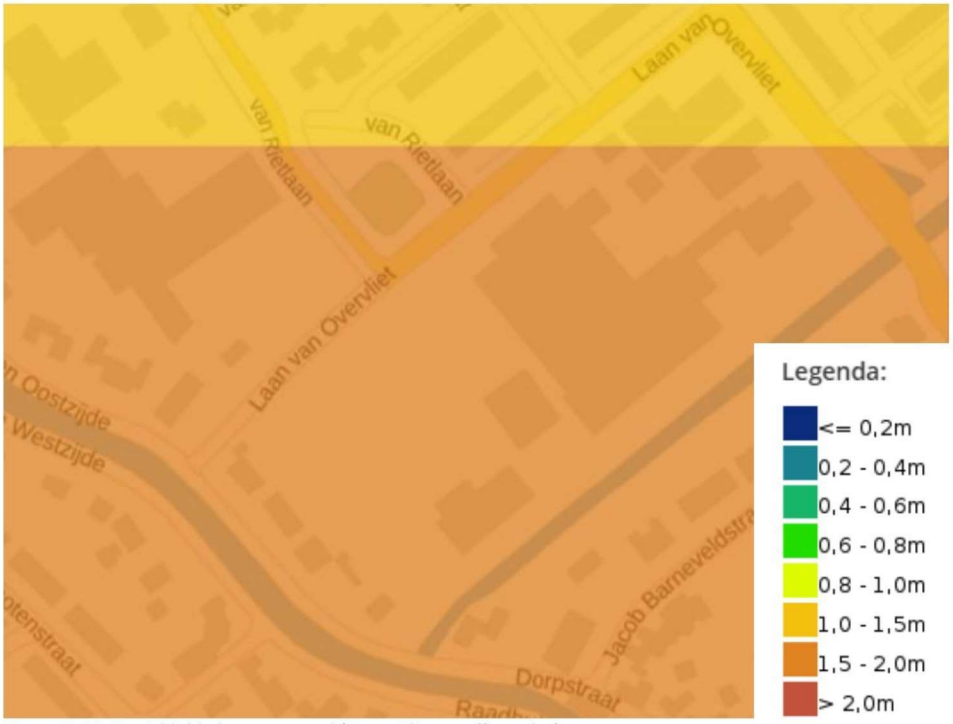
Wateroverlast
In Figuur 5-12 is te zien dat bij een hevige regenbui is de huidige situatie problemen ontstaan aan de Laan van Overvliet. Hieruit blijkt dat binnen en rondom het plangebied water op straat kan blijven staan, waarbij de waterdiepte kan oplopen tot meer dan 30 cm.



Figuur 5-12 Waterdiepte bij hevige bui 140 mm/ 2 uur (Bron: klimaateffectatlas)

Droogtestress

In Figuur 5-13 hieronder is de gemiddelde laagste grondwaterstand in de huidige situatie afgebeeld. In het plangebied ligt de gemiddelde laagste grondwaterstand tussen de 1,0 – 1.5m. Langdurige droge perioden kunnen leiden tot verdroging van vegetatie en een afname van de vitaliteit van de groenstructuren.



Figuur 5-13 Gemiddelde laagste grond (Bron: Klimaateffectatlas)

Door de ontwikkeling klimaatadaptief vorm te geven, worden de risico's van hittestress, wateroverlast en droogtestress beperkt. Daarbij wordt aangesloten bij de ambitie om nieuwe ontwikkelingen toekomstbestendig in te richten.

De maatregelen die met de voorliggende ontwikkeling worden genomen betreffen:

- De aanwezige groenstructuren behouden en versterken.
- Het beperken van verhard oppervlak door middel van waterdoorlatende verharding waar dat functioneel mogelijk is.

De voorgenomen maatregelen zorgen voor een meer klimaatbestendige inrichting van het plangebied. Door het maximaliseren van groen en het behoud van bestaande groenstructuren wordt een verkoelend effect gerealiseerd. Bomen en ander groen zorgen onder andere schaduw, waardoor de gevoelstemperatuur afneemt en het hitte-eilandeffect wordt beperkt. Daarnaast blijft de klimaatadaptieve werking van het aanwezige groen behouden en wordt de kwaliteit van de leefomgeving versterkt. Door onverharde en groene oppervlakken toe te passen, kan regenwater beter worden vastgehouden en in de bodem infiltreren. Hierdoor wordt de piekbelasting van het rioolstelsel verminderd en neemt de kans op wateroverlast af. Ook wordt het aandeel verhard oppervlak waar mogelijk beperkt, waardoor regenwater langer in het gebied wordt vastgehouden en beter kan infiltreren. Daarnaast wordt, waar functioneel mogelijk, waterdoorlatende verharding toegepast. Hierdoor kan hemelwater lokaal infiltreren in plaats van direct te worden afgevoerd naar het rioolstelsel. Deze maatregelen dragen gezamenlijk bij aan het beperken van hittestress, wateroverlast en droogtestress binnen het plangebied.

Conclusie
Het aspect klimaatadaptatie vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.13 Duurzaamheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect duurzaamheid.

Kader
Onder huidig recht stellen de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving geen eisen aan duurzaamheid die bij een omgevingsplanprocedure in acht genomen moeten worden. Als sprake is van dergelijke eisen vloeien die meestal voort uit gemeentelijk beleid. Wel stelt artikel 1.3 van de Omgevingswet dat de doelen van de wet gesteld zijn met het oog op duurzame ontwikkeling. Deze bepaling kan duurzaamheid een prominente positie in planvorming geven. Vooralsnog is dat niet het geval omdat omgevingsplannen in de eerste fase na inwerkingtreding van de wet vooral beleidsneutrale omzettingen van bestaande regels zijn. Om die reden wordt gesteld dat in die fase de onderzoekslasten voor duurzaamheid niet veranderen.

Beoordeling
De gemeente heeft het convenant Toekomstbestendig Bouwen ondertekend. Hierin ligt de focus op energie, circulariteit, duurzame mobiliteit, klimaatadaptie, natuurinclusiviteit, biodiversiteit en gezonde leefomgeving.

De ontwikkeling draagt bij aan dit convenant. Zo wordt, in overleg met de gemeente, gestreefd naar het minimaliseren van verharding en het maximaliseren van de hoeveelheid groen in de wijk. Bomen in het openbaar groen leveren schaduw en dragen bij aan het leefklimaat. Binnen het plangebied zijn geen waardevolle bomen aanwezig die ingepast moeten worden; er bestaat echter wel de wens om bestaande bomen langs de Laan van Overvliet in het plan op te nemen.

Daarnaast wordt onderzocht op welke wijze water binnen het plangebied kan worden opgevangen of vertraagd kan worden afgevoerd. Aangezien het plangebied momenteel grotendeels is verhard, is voor de nieuwe woningbouw geen extra oppervlaktewater benodigd (zie 5.11 voor verdere toelichting). Tevens wordt bekeken hoe de afvoer van hemelwater, gecombineerd met de aanleg van groen, kan bijdragen aan de biodiversiteit. In dit kader wordt met name gedacht aan de realisatie van een natuurlijke oever langs de Voorvliet en het toepassen van gevarieerde, natuurlijk beplanting met extensief onderhoud. Verder wordt onderzocht of parkeerplaatsen kunnen worden uitgevoerd met waterdoorlatende verhardingen, zoals grasstenen. Goed openbaar vervoer vormt een belangrijk onderdeel van duurzame gebiedsontwikkeling. Langs de Laan van Overvliet bevinden zich twee bushaltes. Bij de herinrichting van het plangebied dient expliciet aandacht te worden besteed aan optimale verbindingen voor voetgangers en fietsers richting deze bushaltes.

<u>Bijna Energie neutrale Gebouwen (BENG)</u>
Voor alle nieuwbouw waaronder ook voorliggende ontwikkeling, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energie neutrale Gebouwen (BENG). Het BENG stelt dat bij

nieuwe woningen en gebouwen niet alleen rekening moet worden gehouden met een goede isolatie van de gebouwschil en energiezuinige installaties, maar ook met de toepassing van duurzame energie. Het BENG principe is opgesteld aan de hand van drie indicatoren.

- Energiebehoefte gebouw: de maximale energiebehoefte in kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar;
- Primair fossiel energiegebruik: het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar;
- Hernieuwbare energie: het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

Circulariteit
Bij de verdere uitwerking van de ontwikkeling wordt aandacht besteed aan circulair bouwen en het beperken van de milieubelasting. Daarbij wordt ingezet op het zoveel mogelijk hergebruiken van vrijkomende materialen uit bestaande bebouwing en de huidige inrichting van de openbare ruimte. Hergebruik van materialen kan leiden tot een vermindering van de materiaalgebonden milieueffecten en een lagere milieukostenindicator (MKI).

Ook kan er in de vervolgfase een materiaalinventarisatie worden uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden bepaald welke materialen en grondstoffen behouden of opnieuw toegepast kunnen worden binnen de ontwikkeling.

Biodiversiteit
Bij de voorgenomen ontwikkeling is er de ambitie om biodiversiteit te versterken. Er wordt bijvoorbeeld aangesloten op de aanwezige groenstructuren en watergangen binnen en rondom het plangebied. Door bestaande en nieuwe groenelementen met elkaar te verbinden, worden ecologische verbindingen versterkt.

Daarnaast wordt ingezet op het behoud en waar mogelijk de versterking van bestaande groenstructuren. Door de inrichting van groene verblijfsruimten en het versterken van de bestaande groenstructuren wordt de kwaliteit van biodiversiteit vergroot. Hiermee ontstaat niet alleen een aantrekkelijke leefomgeving voor de bewoners, maar wordt er ook bijgedragen aan de instandhouding en ontwikkeling van biodiversiteit binnen het plangebied.

Conclusie
Het plan draagt bij aan een aantal ambities van het convenant. De concrete invulling van de ambities uit het convenant Toekomstbestendig Bouwen wordt uitgewerkt in de volgende plan- en ontwerpfasen. Daarmee vormt het aspect duurzaamheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.14 Gezondheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het project rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- Het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?)
- Het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Kader
Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. Binnen de Omgevingswet kunnen overheden eigen gezondheidsambities vastleggen en uitwerken. De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaiige omgeving ongezond zijn.

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de gezondheid die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het betreft de aspecten geur, geluid, trillingen, luchtkwaliteit, stof en spuitzoneringen. Deze aspecten zijn meetbaar en hebben vooral betrekking op de fysieke gezondheid. Sociale gezondheid wordt ook meegenomen en is net zo belangrijk als fysieke gezondheid.

In de volgende artikelen van de Omgevingswet staan de regels over de gezonde fysieke leefomgeving:

- In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.
- In artikel 3.3 van de Omgevingswet van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met het voorzorgbeginsel en andere milieubeginselen.
- In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.
- Over gezondheid in de omgevingsvergunning gaan de artikelen 5.32 en 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en de artikelen 8.101 en 8.102 van het Bkl

In de omgevingsvisie NH2050 staat de volgende ambitie voor gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond. Gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, wat inhoudt: een woon-werkomgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.

Beoordeling
Gezondheidsbescherming
Zoals eerder in dit hoofdstuk wordt beschouwd zijn de aspecten bedrijven en milieuzonering, geur, bodem, geluid, luchtkwaliteit en water geen belemmering voor het beoogde plan. Er is dan ook geen hinder vanuit het plan voor de gezondheid van de omgeving. Wel dient er met de volgende aspecten nog rekening gehouden te worden in de verdere uitwerking van het plan.

Ten aanzien van geluid blijkt dat er sprake kan zijn van een relatief hoge cumulatieve geluidbelasting. De gezondheidskundige richtwaarde die de GGD hanteer is 50 dB Lden op de hoogst belaste gevel. Vanaf ongeveer 50 dB Lden neemt de kans op coronaire hartziekten namelijk toe. Daarom adviseert de GGD maatregelen voor een stillere woonomgeving (bron- en overdrachtsmaatregelen).
Daarnaast wordt er in het plan aandacht besteed aan het behouden en versterken van de groenstructuren. In de verdere uitwerking van het plan moet rekening gehouden worden met de mogelijk gezondheidsaspecten van beplanting. Zo kan de aanwezigheid van sterk-allergene soorten en de kans op hooikoortsklachten zoveel mogelijk worden beperkt.

Gezondheidsbevordering
Door middel van het maximaliseren van het groen in de omgeving wordt er bijgedragen aan de gezondheidsbevordering. Groen draagt niet alleen bij klimaatadaptatie en biodiversiteit, maar heeft ook een positief effect op het welzijn en de gezondheid van mensen. Daarnaast bieden de groene openbare ruimten mogelijkheden voor recreatie, ontmoeting en ontspanning.

Daarnaast wordt binnen het openbaar gebied prioriteit gegeven aan langzaam verkeer. Door aantrekkelijke en veilige voorzieningen voor fietsers en voetgangers te realiseren, wordt actief vervoer gestimuleerd en worden wandelen en fietsen een vanzelfsprekend onderdeel in het gebied.

De ontwikkeling ziet ook in ruimte voor recreatie, verblijf en spelen. Hierbij wordt gestreefd naar een samenhangend netwerk van openbare ruimten dat ontmoeting, beweging en verblijf voor verschillende doelgroepen faciliteert. Ook zorgt langzaam verkeer dat het een veilige en uitnodigend omgeving is om te verblijven.

Conclusie
Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.15 Kabels en leidingen

Kader
Kabels en leidingen vervullen verschillende functies. De omvang en inhoud, en daarmee het risico bij beschadiging, verschilt hierdoor ook. Daarnaast kunnen kabels en leidingen in zowel openbare als gronden

gelegen zijn, waardoor verschillende belangen geraakt worden. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn de bestaande regels met betrekking tot de bescherming van kabels en leidingen opgenomen.

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan staan regels voor buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Deze regels richten zich op de ligging en het type leiding (aard van de stof en bij gas, de maximale druk). In het tijdelijk deel van het omgevingsplan kunnen ook regels over ondergrondse hoogspanningsverbindingen staan. Deze regels richten zich op de afstand van bepaalde gebouwen tot magneetvelden. Daarnaast kunnen ook voor andere kabels en leidingen regels staan in de ruimtelijke regels van het tijdelijk deel, omdat ze naar het oordeel van het bevoegd gezag ruimtelijk relevant zijn.

De hiernavolgende leidingen zijn planologisch relevant:

a. Hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger (art. 22a Elektriciteitswet 1998);
b. Buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar (art. 5.18 en 5.135 Bkl, tevens art. 3.101 Bal);
c. Buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar (art. 3.101 Bal);
d. Buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom (art. 3.135 en art. 3.101 Bkl);
e. Buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken (art. 3.101 Bal)

Toetsing
Binnen het projectgebied zijn geen planologische relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen gelegen. Ook is binnen het projectgebied geen reserveringsgebied voor de aanleg van buisleidingen van nationaal belang aanwezig.

De voorwaarden met betrekking tot niet-planologische relevante kabels en leidingen worden bij de technische bouwaanvraag getoetst.

Conclusie
Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling en zorgt daarmee voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

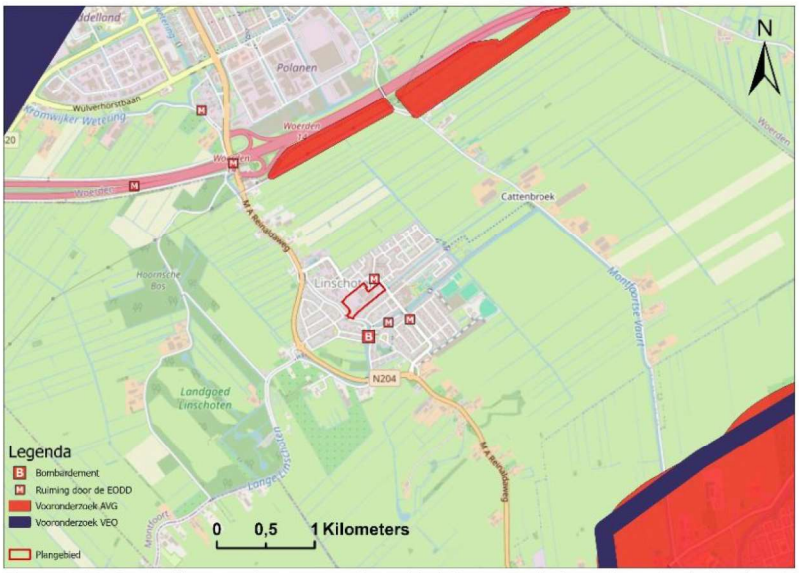
5.16 Ontplofbare oorlogsresten

Kader
Niet gesprongen explosieven kunnen een gevaar vormen wanneer er trillingen worden veroorzaakt in de grond door bijvoorbeeld heiwerkzaamheden. Deze niet gesprongen explosieven kunnen dan alsnog afgaan. De initiatiefnemer zal degene zijn die het onderzoek naar niet gesprongen explosieven zal uitvoeren. Dit gelet op de verplichting tot het doen van een risico-inventarisatie en -evaluatie ex artikel 5 Arbeidsomstandighedenwet. De burgemeester kan voor het handhaven van de openbare orde of voor het beperken van eventueel gevaar bevelen of algemeen verbindende voorschriften opstellen voor de locatie(s) waar een niet gesprongen explosief is aangetroffen (artikel 172, 175 en 176 Gemeentewet). Daarbij valt onder andere het vervaardigen, verhandelen, vervoeren, voorhanden hebben en dragen van niet gesprongen explosieven onder de Wet Wapens en Munitie. Deze opsporing dient te worden gedaan door een bedrijf die gecertificeerd is op grond van de Beoordelingsrichtlijn voor het Procescertificaat “Opsporen Conventionele Explosieven (OCE)” zoals bedoeld in artikel 4.10 Arbobesluit. Sommige gemeenten hebben een explosievenkaart waarop verdachte gebieden kunnen worden weergegeven. Indicatoren voor verdachte gebieden kunnen daarnaast worden afgeleid uit historische gegevens, militaire archieven en eerdere vondsten.

Vanwege de nadruk op openbare orde en veiligheid worden regels over niet gesprongen explosieven niet opgenomen in het omgevingsplan. De omgang met niet gesprongen explosieven wordt ook niet gereguleerd door de Omgevingswet omdat de wet- en regelgeving op het gebied van arbeidsomstandigheden voorziet in regulering.

Beoordeling
Om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling in een verdacht gebied ligt, is gekeken naar de VEO bommenkaart en naar de Explosievenkaart Nederland (AVG Explosieven Opsporing Nederland). Zoals weergegeven in Figuur 5-14, is rond het plangebied geen verdacht gebied in de vorm van vooronderzoek of opsporing. Ten noorden van

het plangebied is wel een ruiming door EODD uitgevoerd. De kans op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten wordt als laag ingeschat.



Figuur 5-14: Ontplofbare oorlogsresten plangebied (Bron: Explosievenkaart Nederland en VEO Bommen)

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect ontplofbare oorlogsresten geen belemmering vormt voor de ruimtelijke procedure.

5.17 Mer-beoordeling

Kader
De wetgeving rond de milieueffectrapportage (MER voor het rapport en mer voor de procedure) wordt opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Inhoudelijk verandert er niet veel, procedureel wel. Doel van de Omgevingswet is de toepassing van het bestaande mer-instrumentarium te vereenvoudigen, zodat dit nog beter bruikbaar is als hulpmiddel voor besluitvorming. De doelstellingen van de wetgever zijn om onder de Omgevingswet beter aan te sluiten bij de Europese verplichtingen uit de SMB- en mer-richtlijn, meer ruimte te bieden voor afweging door het bevoegd gezag, de procedure te vereenvoudigen en de onderzoekslasten te verminderen. De geest van de mer wijzigt onder het stelsel van de Omgevingswet echter niet. Oude mer-jurisprudentie blijft daarom ook onder het nieuwe stelsel voor een groot deel van belang.

Net als in de huidige regelgeving is niet direct voor alle soorten projecten een milieueffectrapportage vereist. Soms kan eerst worden beoordeeld of een project aanzienlijke milieueffecten zal hebben (dit is de mer-beoordelingsplicht), en pas als dat het geval is, dan dient bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapportage te worden gemaakt. Onder de Omgevingswet wordt in tegenstelling tot de huidige regelgeving in het Besluit mer geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije mer-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Onder de Omgevingswet is dus nog maar sprake van één mer-beoordelingsprocedure.

Het Omgevingsbesluit geeft aan of sprake is van projecten waarvoor een milieueffectrapport moet worden gemaakt (11.6 Omgevingsbesluit, 1e lid en kolom 2 van bijlage V) of waarvoor een mer-beoordelingsplicht geldt (art. 11.6 Omgevingsbesluit, 2e lid en kolom 3 van bijlage V). Voornoemde artikelen verwijzen naar bijlage 5 van het Omgevingsbesluit.

Beoordeling
Voor de voorgenomen ontwikkeling is een mer-beoordeling uitgevoerd. Deze mer-beoordeling is opgenomen als bijlage 12 bij deze motivering. Hieronder wordt ingegaan op de conclusie van de beoordeling.

De beoogde ontwikkeling wordt in bijlage V van het Omgevingsbesluit aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen (categorie J11). Voor dit project geldt, op basis van kolom 2, geen mer-plicht. Op basis van kolom 3 geldt echter wel een mer-beoordelingsplicht. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie die niet in of bij beschermde natuurgebieden ligt en het feit dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten, maakt dat kan worden volstaan met een mer-beoordeling.

Conclusie
Op basis van de aanmeldnotitie mer is geconcludeerd dat de ontwikkeling van het plangebied niet leidt tot nadelige milieueffecten. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een mer-procedure of het opstellen van een MER. Daarmee vormt de mer-beoordeling geen belemmering voor het planvoornemen.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Participatie en omgevingsdialoog

Bij het wijzigen van het omgevingsplan moet worden aangegeven wat aan participatie is gedaan en wat de resultaten hiervan zijn (artikel 7.4 van de Omgevingsregeling). In enkele gevallen, aangewezen door de gemeenteraad, is participatie bij een wijziging omgevingsplan verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven wat aan participatie is gedaan.

In samenspraak met de gemeente Montfoort is een passend participatieproces doorlopen conform het participatiebeleid van de gemeente. Hiermee is voldaan aan de wettelijke verplichting in de Omgevingswet zodat het college van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning in behandeling kan nemen.

De eerste participatiebijeenkomsten hebben plaatsgevonden op 10 en 12 september 2024. Vervolgens heeft op 28 november 2024 een inloopavond belanghebbenden en belangstellenden plaatsgevonden. De resultaten van deze bijeenkomsten zijn vastgelegd in de participatierapportage (bijlage 13). Daarnaast volgt medio september 2026 nog een informatiebijeenkomst.

6.2 Vooroverleg

Er heeft een vooroverleg plaatsgevonden. Het concept ontwerpomgevingsplan is naar de relevante vooroverlegpartners gestuurd. De overlegpartners hebben 4 weken de tijd gekregen om te reageren op het concept ontwerpomgevingsplan. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de Veiligheidsregio Utrecht hebben inhoudelijk gereageerd. Stedin heeft laten weten meer tijd nodig te hebben voor een inhoudelijke reactie.

Naar aanleiding van de reactie van het hoogheemraadschap en de veiligheidsregio zijn de dwarsprofielen in het beeldkwaliteitsplan aangepast. In de nadere planuitwerking wordt een waterhuishoudkundig plan en een technische uitwerking van de buitenruimte gemaakt, zodat de technische opmerkingen van het hoogheemraadschap en de veiligheidsregio kunnen worden meegenomen in de technische uitwerking.

De overige overlegpartners hebben niet of niet binnen de termijn gereageerd. Zij worden nogmaals gevraagd te reageren tijdens de zienswijzetermijn, reacties kunnen meegenomen worden bij de vaststelling van het omgevingsplan.

6.3 Vaststellingsprocedure

Terinzagelegging ontwerpomgevingsplanwijziging
Het ontwerp van deze omgevingsplanwijziging wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Op grond van artikel 16.23, lid 1 van de Omgevingswet kan gedurende deze periode eenieder een zienswijze tegen het ontwerp van de omgevingsplanwijziging en onderliggende stukken indienen. Het ontwerp van deze omgevingsplanwijziging en bijbehorende stukken zijn digitaal te bekijken via de applicatie regels op de kaart die te vinden is op omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. Van de start van de terinzageleggingstermijn wordt kennisgegeven door het plaatsen van een publicatie op internet.

Vervolgproces na terinzagelegging
Na afloop van de terinzagelegging worden de zienswijzen die ingediend zijn op het ontwerp van de omgevingsplanwijziging samengevat en beantwoord. Daarbij wordt beoordeeld of (delen van) de zienwijzen aanleiding geven tot aanpassing van (delen van) de omgevingsplanwijziging. Waar nodig wordt de omgevingsplanwijziging of een gedeelte daarvan aangepast naar aanleiding van de zienswijzen. Daarnaast kunnen (delen van) de omgevingsplanwijziging door de gemeente Montfoort uit eigen beweging ‘ambtshalve’ aangepast worden.

In de vast te stellen omgevingsplanwijziging wordt verslag gedaan van de inhoud van de ingediende zienswijzen. In de vast te stellen omgevingsplanwijziging wordt tevens verslag gedaan van de wijzigingen in het besluit als gevolg van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Vaststelling omgevingsplanwijziging
De omgevingsplanwijziging met eventuele ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Montfoort. Als de gemeenteraad de omgevingsplanwijziging vaststelt, wordt het vaststellingsbesluit met alle bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Ook van de start van deze terinzageleggingstermijn wordt kennis kennisgegeven door het plaatsen van een publicatie op internet.

Rechtsbescherming en beroepsmogelijkheid
Na vaststelling van de omgevingsplanwijziging kunnen belanghebbenden tijdens de periode dat het vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken ter inzage is gelegd beroep tegen het vaststellingsbesluit instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tijdens die periode kan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ook gevraagd worden een voorlopige voorziening te treffen. Daarna zal een uitspraak op het beroep of verzoek om voorlopige voorziening volgen.

Inwerkingtreding omgevingsplanwijziging
Deze omgevingsplanwijziging treedt in beginsel vier weken na de dag van de bekendmaking van het vaststellingsbesluit in werking.

7. Haalbaarheid

7.1 Economische haalbaarheid

De initiatiefnemer van de voorgenomen ontwikkeling [redacted] B.V.) heeft aan de gemeente Montfoort de financiële onderbouwing voorgelegd. Dit plan is door de gemeente als realistisch en kansrijk beoordeeld.

7.2 Financieel economische haalbaarheid

Het voorliggende project wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de aanvraag van de omgevingsvergunning en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het projectgebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Door middel van leges worden de gemeentelijke kosten, die verband houden met de ruimtelijke procedure, op de initiatiefnemer verhaald.

7.2.1 Kostenverhaal

De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de wijziging van voorzieningen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan.

Kostenverhaal is aan de orde, indien de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt. Onderstaande activiteiten zijn kostenverhaalplichtig (artikel 8.13 Omgevingsbesluit):

a. De bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
b. De bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
c. De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
d. De bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
e. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
f. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Met het voornemen wordt een woonwijk met 120 woningen gerealiseerd ten behoeve van de verwezenlijking van woonbestemming. Dit valt onder punt a uit artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit en is zodoende kostenverhaalplichting. Er wordt een anterieure overeenkomst opgesteld tussen bevoegd gezag en de initiatiefnemer.

7.2.2 Nadeelcompensatie

De overheid kan rechtmatig handelen en toch schade veroorzaken, bijvoorbeeld door het verlenen van een omgevingsvergunning. Onder bepaalde omstandigheden bestaat er vanuit de overheid de verplichting om de door rechtmatig handelen veroorzaakte schade te vergoeden. Deze compensatie wordt nadeelcompensatie genoemd. Nadeelcompensatie is de overkoepelende term voor de vergoeding van schade die rechtmatig door de overheid wordt veroorzaakt.

In het geval van een ontwikkeling in de fysieke leefomgeving kan het redelijk zijn om de kosten die gemoeid zijn met de vergoeding van nadeelcompensatie geheel of gedeeltelijk te verhalen op de initiatiefnemer. Daarom bevat de Omgevingswet daar een regeling voor. Wanneer sprake is van een oorzaak in de zin van artikel 15.1 van de Omgevingswet, kan het betrokken bestuursorgaan kosten voor nadeelcompensatie publiekrechtelijk verhalen door voorschriften over de betaling van de kosten voor nadeelcompensatie op te nemen in de kostenverhaalregels in het omgevingsplan, de omgevingsvergunning of het projectbesluit. In de praktijk is het gebruikelijk(er) dat de rechtspersoon waartoe het betrokken bestuursorgaan behoort (bijvoorbeeld de

gemeente) de kosten voor nadeelcompensatie niet publiekrechtelijk, maar privaatrechtelijk verhaalt. Daar is een wettelijke grondslag voor nodig. Dit kan door middel van een schadevergoedingsovereenkomst of een (bredere) anterieure overeenkomst geborgd worden.

In het kader van de onderhavige ontwikkeling wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van Laan van Overvliet in Linschoten. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 120 woningen en is in strijd met het tijdelijk omgevingsplan op gebruik en bouwen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt er een wijzigingsbesluit omgevingsplan (WOP) gerealiseerd. Om de wijziging te kunnen indienen dient er aangetoond te worden dat de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Op basis van voorliggende motivering is geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het voornemen heeft geen negatieve effecten op milieu-en/of omgevingsaspecten.

Bijlagen

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Natuurtoets

Bijlage 3: Stikstof

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek en actualiserend bodemonderzoek

Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6: Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 7: Archeologisch bodemonderzoek

Bijlage 8: Inventariserend onderzoek archeologie

Bijlage 9: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 10: Weging van Waterbelang

Bijlage 11: Verkenning wateropgave

Bijlage 12: Mer-beoordeling

Bijlage 13: Participatieverslag

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1800 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensoring en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee om altijd samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 75 jaar.

Contactgegevens

[redacted]

Copyright ©
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij [redacted]@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlenen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl