

Ruimtelijke onderbouwing Wijzigingsplan
Noord-Linschoterzandweg 57

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Onderzoeksresultaten t.a.v. de ontwikkelingen	3
<i>Water</i>	3
<i>Milieuzonering</i>	3
<i>Geluidhinder</i>	3
<i>Luchtverontreiniging</i>	4
<i>Externe Veiligheid</i>	4
<i>Bodemkwaliteit</i>	4
<i>Flora en fauna</i>	5
<i>Landschap</i>	5
<i>Archeologie</i>	5
<i>Kabels en leidingen</i>	6
<i>Verkeer en parkeren</i>	6

Onderzoeksresultaten t.a.v. de ontwikkelingen

Water

In het kader van de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan de gevolgen voor de waterhuishouding getoetst in overleg met de waterbeheerders, met name het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Vanuit het Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' en Waterstructuurvisie, Keur en Legger, gelden de principes:

- vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit)
- schoon houden – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit)
- waarborg tegen overstroming – overstromingsrobuust bouwen (veiligheid)

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem. In het kort gaat het om een forse vermindering van het verhard oppervlak, en er geen verandering van grond- en oppervlaktewater plaats vindt. Ook ligt het plangebied niet in een drinkwaterwingebied (provinciale milieuverordening)

Nabij het plangebied ligt een regionale waterkering (Noord-Linschoterzandweg). Echter, de nieuwe bebouwing ligt op voldoende afstand van de waterkering en er wordt geen kelder onder de woning gebouwd, zodat er geen watervergunning van het waterschap vereist is.

Het afvalwater zal afgevoerd worden door middel van het bestaande riool. Het regenwater zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Milieuzonering

Sinds enige tijd vinden er geen activiteiten onder de werkingsfeer van de Wet milieubeheer meer plaats op het terrein aan de Noord-Linschoterzandweg 57. De milieuvergunning is daarom ook ingetrokken.

Op het naastgelegen perceel (met huisnummer 59) is een melkveehouderij gevestigd die valt onder het Besluit Landbouw. De nieuwe woning wordt echter op meer dan 50 meter afstand van de grens van die inrichting geplaatst. Realisatie van de nieuwe woning heeft derhalve geen belemmerende werking op de bedrijfsvoering van de Noord-Linschoterzandweg 59.

Op de overige omliggende percelen zijn geen bedrijven gevestigd die een milieuzonering vereisen.

Geluidhinder

Omdat de Noord-Linschoterzandweg alleen toegankelijk is voor bestemmingverkeer en een zeer lage verkeersintensiteit kent, is deze weg akoestisch gezien niet relevant. De tegenovergelegen Zuid-Linschoterzandweg gaat ter hoogte van de huisnummer 70 (schuin tegenover het plangebied) over van 30 km/uur naar 60 km/uur. Wegen met een 30 km/uur regime zijn uitgezonderd van toetsing aan de Wet geluidhinder, zodat alleen de geluidsbelasting vanwege het 60 km/uur-gedeelte van de weg getoetst moet worden.

De geluidbelasting vanwege de Zuid-Linschoterzandweg is berekend voor prognosejaar 2020. De gebruikte verkeersgegevens zijn afkomstig van het Verkeer Model Regio

Utrecht versie 2.0 VRU. De berekeningen zijn gemaakt volgens de standaard rekenmethode 2 wegverkeerslawaaï. De geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op de nieuw te realiseren woning bedraagt minder dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï (48 dB L_{den}).

Van andere relevante geluidbronnen (spoorweg en/of industrie) in de directe omgeving van het plangebied is geen sprake. Akoestisch gezien is er geen belemmering voor de realisatie van het project.

Luchtverontreiniging

De luchtverontreiniging (normering etc.) dient te worden onderzocht wanneer projecten worden gerealiseerd van ten minste 1000 woningen, omdat deze in betekenende mate kunnen bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het onderhavige plan gaat over de realisatie van één woning met bijgebouwen in het buitengebied van de gemeente Oudewater. Gezien de omvang van het plan kan zonder meer worden gesteld dat het project aan het NIBM (Niet In Betekende Mate) criterium voldoet.

Verder is uit de rapportage 2007 'Luchtkwaliteit regio Noord-West Utrecht' gebleken dat er zelfs bij de zwaarste verkeersbelaste rekenpunten – nabij de provinciale weg N228 – geen overschrijdingen van de normering Luchtkwaliteit plaatsvinden. Aangezien de verkeersbelasting om het plangebied (veel) lager zijn, kan verder onderzoek op dit punt achterwege blijven.

Externe Veiligheid

De afstanden tot BEVI-inrichtingen en/of transportassen blijken zodanig groot te zijn, dat geen sprake is van overschrijving van het zogenaamde individuele (plaatsgebonden) risico en/of invloed op het groepsrisico voor mensen in de betreffende bebouwde omgeving. Zodoende kan toetsing aan de normeringen voor externe veiligheid achterwege blijven. Qua externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

Bodemkwaliteit

De Woningwet is het wettelijke instrument voor een gemeente om te regelen dat bouwwerken alleen gebouwd worden op grond die daarvoor milieuhygiënisch geschikt is. Dat betekent dat de bodemkwaliteit ter plaatste van de nieuwbouwwoning (en omliggende tuin) moet voldoen aan de "bodemkwaliteitsklasse wonen" uit het Besluit bodemkwaliteit.

In de gemeentelijke bouwverordening staat dat een bodemonderzoek bij bouwen waar ook gesloopt gaat worden, na de sloop uitgevoerd dient te worden. De strekking hiervan is het tegengaan dat een bodemonderzoek plaatsvindt voordat de bestaande bebouwing wordt gesloopt en eventueel ten gevolge van deze werkzaamheden een bodemverontreiniging optreedt die dan niet wordt gesignaleerd (bijvoorbeeld als gevolg van de aanwezigheid van asbest). Dit betekent dat het resultaat van een bodemonderzoek niet altijd kan worden overgelegd bij de vergunningsaanvraag. In dit geval heeft de sloop

van de (asbesthoudende materialen uit) de gebouwen al plaatsgevonden, dus is het verkennende bodemonderzoek inmiddels volledig uitgevoerd.

Uit het bodemonderzoek van Lawijn (verkennend bodemonderzoek (Lawijn Milieu Advies, rapportnr. LA.09.860-A1, januari 2010), aangevuld per augustus 2011 (aanvullend bodemonderzoek (Lawijn Milieu Advies, rapportnr. 11.1203-A1, juli 2011) en aanvullend en asbestonderzoek (Lawijn Milieu Advies, rapportnr. 11.1203-C1, augustus 2011) blijkt dat de bodemkwaliteit van de gronden waarop de woning en bijbehorende tuin wordt gerealiseerd, overeenkomt met de normen voor de klasse Wonen uit het Besluit bodemkwaliteit. De bodemkwaliteit is dus geen belemmering voor deze ontwikkeling en nader onderzoek is niet nodig voordat de omgevingsvergunning voor het bouwen verleend kan worden.

Flora en fauna

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura-2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Natuurbeschermingswet en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

De nieuwe woning wordt gebouwd op het voormalige agrarische bouwperceel. Het wijzigingsplan is een besluit dat voor sommige soorten verstorende ingrepen mogelijk maakt. Echter, die verstoring was al mogelijk op grond van het huidige planologische regime. Met de sloop van de bedrijfsopstallen hebben de meest verstorende ingrepen reeds plaatsgevonden. Het is zodoende aannemelijk dat met de vaststelling van het plan geen aanvullende voor plant- en diersoorten verstorende werkzaamheden worden veroorzaakt. Door de sanering van de bedrijfsbebouwing worden de mogelijkheden voor de flora en fauna mogelijk zelfs vergroot. Nader onderzoek naar (de invloed van het plan op) de flora en fauna is niet nodig.

Landschap

De locatie ligt in het veenweidegebied van het Groene Hart, waarin de oorspronkelijke ontginningswijze een eeuwenoud en cultuurhistorisch waardevol slagenlandschap heeft voortgebracht. Deze is met name door het smalle slotenpatroon dwars op de ontginningsbasis, hier de stroomrug van de Lange Linschoten, nog altijd sterk herkenbaar.

Met deze nieuwe ontwikkeling wordt rekening gehouden met dit landschap, door de woning in het lint te plaatsen met de lengte evenwijdig aan het slotenpatroon. De voor het landschap kenmerkende openheid wordt versterkt door het afbreken van de voormalige bedrijfsbebouwing, die ter plaatse van de nieuwbouw het doorzicht op het agrarische land ontnam.

Archeologie

In het bestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater en Willeskop is de locatie op basis van het gemeentelijke archeologiebeleid aangemerkt als categorie 2 (hoge archeologische verwachting). Archeologisch vooronderzoek is nodig bij verstoring groter dan 200 m² én

dieper dan 30 cm. In dit geval is geen archeologisch vooronderzoek vereist, omdat de bodemverstoring circa 165 m² bedraagt.

Kabels en leidingen

Er liggen geen planologisch relevante leidingen in of nabij het plangebied. Bij de uitvoering van (bouw- of graaf)werkzaamheden is het de uitvoerder verplicht een KLIC-melding te verrichten om ook andere, minder relevante leidingen te beschermen.

Verkeer en parkeren

De sanering van de huidige agrarische bedrijfsbestemming leidt tot een afname van het vrachtverkeer. Deze compenseert ruimschoots de toename van het aantal woningen, zodat aangenomen kan worden dat de verkeersaantrekkende werking binnen het plangebied verkleind wordt.

Ook voor de parkeerbehoefte geldt dat hierin geen negatieve gevolgen zijn te verwachten. Er is meer dan voldoende ruimte, om op het eigen perceel te voorzien in de eigen parkeerbehoefte.