

Bestemmingsplan

Langbroekerdijk A2

Gemeente Wijk bij Duurstede



1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging plangebied.....	3
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4. Leeswijzer.....	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1. Verzoek.....	6
2.2. Het plan.....	7
2.3. Conclusie.....	9
3. BELEIDSKADERS	10
3.1. Inleiding.....	10
3.2. Nationaal beleid.....	10
3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	10
3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	10
3.2.3. Ladder voor duurzame verstedelijking.....	11
3.2.4. Conclusie.....	11
3.3. Provinciaal beleid.....	12
3.3.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028.....	12
3.3.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013-2028.....	14
3.3.3. Conclusie Provinciaal beleid.....	23
3.4. Gemeentelijk beleid.....	23
3.4.1. Bestemmingsplan Buitengebied 2015.....	23
4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1. Bodem.....	24
4.1.1. Regelgeving.....	24
4.1.2. Doorvertaling bestemmingsplan.....	24
4.2. Geluid.....	25
4.2.1. Regelgeving.....	25
4.2.2. Wegverkeerslawaaï.....	26
4.2.3. Railverkeerslawaaï.....	27
4.2.4. Industrielawaai.....	28
4.2.5. Conclusie.....	28
4.3. Bedrijven en milieuzonering.....	28
4.3.1. Regelgeving.....	28
4.4. Luchtkwaliteit.....	30
4.4.1. Regelgeving.....	30
4.4.2. Doorvertaling bestemmingsplan.....	31
4.5. Geur.....	31

4.5.1.	Regelgeving	31
4.5.2.	Doorvertaling bestemmingsplan.....	31
4.6.	Externe veiligheid.....	34
4.6.1.	Regelgeving	34
4.6.2.	Doorvertaling bestemmingsplan.....	35
4.7.	Waterhuishouding.....	36
4.7.1.	Algemeen	36
4.7.2.	Nationaal Waterplan 2009-2015	36
4.7.3.	Provinciaal Waterplan Utrecht 2010-2015.....	36
4.7.4.	Waterbeheerplan Waterschap 'De Stichtse Rijnlanden 2010-2015'	37
4.7.5.	Toetsing.....	37
4.8.	Ecologie en Natuur	38
4.8.1.	Regelgeving	38
4.8.2.	Doorvertaling bestemmingsplan.....	41
4.9.	Archeologie & cultuurhistorie.....	42
4.9.1.	Regelgeving	42
4.9.2.	Doorvertaling bestemmingsplan.....	42
4.9.3.	Conclusie	44
4.10.	Leidingen	44
4.11.	Verkeer en parkeren.....	44
4.11.1.	Algemeen	44
4.11.2.	Toetsing.....	44
4.11.3.	Conclusie	44
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	45
5.1.	Algemeen.....	45
5.1.1.	Inleidende regels.....	45
5.1.2.	Opbouw bestemmingen.....	45
5.1.3.	Algemene regels	46
5.1.4.	Overgangs- en slotregels.....	47
5.2.	Bestemmingsplan.....	47
6.	UITVOERBAARHEID.....	49
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	49
6.2.	Overleg	49
6.3.	Informatieavond	49
6.4.	Zienswijzen	50
7.	CONCLUSIE	51

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De eigenaar van het perceel Langbroekerdijk A2 heeft het voornemen de agrarische bedrijfsbebouwing op zijn terrein te slopen en twee nieuwe woningen terug te bouwen. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning herbestemd tot burgerwoning. Deze ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Met toepassing van de Ruimte voor ruimte-regeling uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Utrecht kunnen twee woningen worden gebouwd na de sloop van minimaal 2500m² aan bedrijfsbebouwing. Op het genoemde perceel wordt nagenoeg 2900 m² aan agrarische bebouwing gesloopt zodat aan de genoemde regeling wordt voldaan.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in aan de Langbroekerdijk A2 te Langrboek. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Plangebied Perceel Langbroekerdijk A2 (bron google maps).

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2015 zoals dat op 17 februari 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad. Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming Agrarisch met een bouwvlak en de aanduiding grondgebonden veehouderij. Op een deel van het perceel ligt een dubbelbestemming Waarde – Archeologie en een gebiedsaanduiding milieuzone – stiltegebied. Zie onderstaande uitsnede van de website www.ruimtelijkeplannen.nl.



1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in vier delen.

Inleiding en planbeschrijving

In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plan.

Verantwoording

Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

Juridische planbeschrijving

In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

Uitvoerbaarheid

Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Verzoek

Voor het perceel aan de Langbroekerdijk A2 is een verzoek ingediend om na de sloop van alle agrarische opstallen de bestemming van de gronden te wijzigen naar Wonen met omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en de bouw van twee extra woningen. In onderstaande afbeelding is het verzoek weergegeven.



Op 19 augustus 2014 heeft het college van B&W in een principebesluit aangegeven (in principe) medewerking te willen verlenen aan het ingediende verzoek. Het college nam in zijn overwegingen mee dat de ontwikkeling bijdraagt aan een toename van ruimtelijke kwaliteit door de sanering van het agrarische bedrijf, de daarmee gepaard gaande milieuwinst en investeringen in het landschap.

2.2. Het plan

Het perceel Langbroekerdijk A2 ligt in het buitengebied van Wijk bij Duurstede. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn inmiddels beëindigd. Het voornemen bestaat eruit om op genoemd perceel de ruimte voor ruimte-regeling toe te passen. Hiertoe worden de (landschapsontsierende) agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Ter compensatie worden twee nieuwe woningen gerealiseerd en wordt de voormalige bedrijfswoning herbestemd tot reguliere woning. Om de nieuwe woningen op het perceel te mogen bouwen moet volgens de regeling minimaal 2500 m² aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt. In onderhavige situatie wordt met de sloop van 2900 m² aan bedrijfsbebouwing hieraan voldaan.

De nieuwe woningen worden, in overeenstemming met het provinciale beleid, binnen het voormalige agrarische bouwvlak gebouwd.

De situering van de woningen is verder gebaseerd op een analyse van de bebouwing langs de Langbroekerdijk. In onderstaande afbeelding is deze analyse geprojecteerd op het perceel Langbroekerdijk A2:



Met de paarse cirkel wordt de oorspronkelijke korrel van bebouwing aangegeven zoals die langs de Langbroekerdijk voorkomt. Hierin is de (voormalige) bedrijfswoning gelegen. De grote blauwe cirkel geeft de korrelgrootte van de eerste schaalvergroting (jaren 50-60 vorige eeuw) weer. Mede rekening houdend met de omvang van het voormalige en thans nog in het bestemmingsplan Buitengebied 2015 opgenomen, agrarische bouwvlak (zie gele begrenzing in bovenstaande afbeelding), is het bouwvlak voor de twee nieuw te bouwen woningen bepaald (zie witte rechthoek). De situering van de twee woningen in bovenstaande afbeelding betreft trouwens een indicatieve. De woningen mogen binnen het bouwvlak zoals dat op de verbeelding van het bestemmingsplan is weergegeven (in bovenstaande afbeelding: de witte rechthoek) vrijelijk gesitueerd worden.

Naast de sloop van alle agrarische gebouwen zal initiatiefnemer een verdere investering in de ruimtelijke kwaliteit doen door de nieuw te bouwen woningen landschappelijk in te passen. Dit zal plaatsvinden door de bestaande rij fruitbomen in de westelijke perceelsgrens verder naar achteren uit te breiden. Daarnaast wordt er een zichtlijn naar het achter het (voormalig) agrarische bouwperceel gelegen landschap hersteld. Deze maatregelen (herstellen zichtlijn en aanplanten van fruitbomen langs de westelijke perceelsgrens) zijn gebaseerd op de landschapsanalyse die door de Stuurgroep Kromme Rijnlandschap is opgesteld. Deze analyse is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting



Bestaande structuur erf



schets mogelijke locatie woningen binnen blauwe korrel

Bij brief van 16 maart 2015 heeft de commissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente een principe welstandsadvies uitgebracht. Dit principeadvies is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. De commissie adviseert om de vormtaal en uitstraling van de woningen af te stemmen op het erfprincipe. Hierbij dient de oorspronkelijke boerderij de hoofdrol te blijven spelen en zijn de vorm en uitstraling van de woningen daaraan ondergeschikt (een beeld als het ware van bijgebouwen).

Uitstraling en vormgeving van woningen is overigens een aspect dat niet in het bestemmingsplan maar in het kader van de beoordeling van de aanvraag om vergunning voor het bouwen aan de orde zal komen. Een aanvraag om een vergunning voor het bouwen van een woning zal namelijk getoetst worden aan de gemeentelijke welstandsnota. In de bijlage bij deze toelichting is de relevante passage uit de gemeentelijke welstandsnota opgenomen. De gehele welstandsnota is te raadplegen op de website van de gemeente.

2.3. Conclusie

Door de sanering van het agrarische bedrijf, het amoveren van de agrarische bebouwing, de situering van de nieuw te bouwen woningen en de landschappelijke inpassing zal de situatie ter plaatse van het perceel verbeteren. Zowel in milieukundig opzicht (het wegvallen van geurhinder) als in ruimtelijk opzicht (het amoveren van de agrarische bebouwing en het inpassen van de nieuwe woningen).

3. BELEIDSKADERS

3.1. Inleiding

In deze paragraaf wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid dat van toepassing is op het buitengebied van de gemeente Wijk bij Duurstede, voor zover dit beleid zich uitsprekt over onderhavige ontwikkeling.

Voor een uitgebreide bespreking van het op het buitengebied van Wijk bij Duurstede van toepassing zijnde beleid wordt verwezen naar bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied 2015. Dit bestemmingsplan en deze bijlage zijn te raadplegen via volgende link

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0352.bgbbuitengebied-bva1/b_NL.IMRO.0352.bgbbuitengebied-bva1_tb.html.

3.2. Nationaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In de SVIR schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Conclusie

De milieukwaliteit verbetert als gevolg van het opheffen van de voormalige agrarische bedrijvigheid. Door de landschappelijke inpassing en sloop van voormalige agrarische gebouwen verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 15 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen: mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, waddenzee en waddengebied, defensie, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het

kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Conclusie

De regels die in het Barro zijn opgenomen zijn niet van toepassing op onderhavig project.

3.2.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Barro opgenomen, alsmede als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen. De ladder bestaat uit drie treden (de 3 B's):

1. **Behoefte:** voorziet de voorgenoemde stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
2. **Binnen- of buitenstedelijk:** indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
3. **Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten:** indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Conclusie

In de jurisprudentie over de Ladder voor duurzame verstedelijking is inmiddels bepaald dat de bouw van twee nieuwe woningen niet wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een nadere onderbouwing van het initiatief aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

3.2.4. Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale ruimtelijke belangen in het geding.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Algemeen

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten. De PRV 2013-2028, is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De structuurvisie is inmiddels twee maal herzien.

Op 10 maart 2014 hebben Provinciale Staten de Ontwerp partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRSpH) en de Ontwerp partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRVph) vastgesteld. In de PRSpH zijn aanpassingen opgenomen voor duurzame energie, windenergie, cultuurhistorie (kaart), rode contouren Utrecht en Rhenen, ecologische hoofdstructuur (EHS), militair oefenterrein met natuurwaarden en stiltegebieden. Voor windenergie is er ook een aanvulling op de bijlage bij de planMER voor de PRS opgesteld. In de PRVph zijn aanpassingen opgenomen voor duurzame energie en windenergie, cultuurhistorie, rode contouren Utrecht en Rhenen, EHS en groene contour en enkele technische aanpassingen.

Op 3 november 2014 hebben Provinciale Staten de Tweede partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Tweede partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 vastgesteld. Hierin is de windenergielocatie te Lage Weide (gemeente Utrecht) geschrapt als specifiek benoemd zoekgebied. In de Verordening is onder meer het artikel om meer ruimte te bieden voor de productie van duurzame energie (artikel 2.9a) aangepast, om dit beleid juridisch te borgen in de regels. Daarnaast zijn de artikelen rond de definitie van stedelijk gebied en het artikel landschappelijke kwaliteit aangevuld.

Dit ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

De volgende doelstellingen uit de PRS zijn van belang voor het plangebied:

- Duurzaam bodemgebruik

De provincie Utrecht vraagt aandacht voor optimaal en duurzaam gebruik van de ondergrond. Functies worden zoveel mogelijk gepland op een geschikte bodem. Als na integrale afweging een functie wordt ontwikkeld die risico's oplevert, dan vraagt de provincie de benodigde voorzorgsmaatregelen te nemen om problemen te voorkomen.

- Gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving:

Door het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving is samenhang tussen ruimtelijke ordening en milieu belangrijk. Daarom zijn milieukwaliteiten als externe veiligheid, geluid, geur, lucht en donkerte, evenals bodem en water voor ons integraal onderdeel van gebiedsontwikkelingen. De provincie vraagt gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te besteden aan de leefomgevingskwaliteit, waaronder gezondheid, met name via het instrument milieukwaliteitsprofielen.

Nieuwe functies voor stoppende agrarische bedrijven

Als een agrarisch bedrijf stopt, is behoud van het agrarische bedrijfscomplex voor de landbouw meestal de beste optie, zeker als het gaat om ten opzichte van goede landbouwgrond strategisch gelegen bouwpercelen. Door het grote aantal bedrijven dat stopt is dat echter vaak niet haalbaar. Veelal zal de voormalige bedrijfswoning een woonfunctie krijgen. De voormalige bedrijfsbebouwing kan dan blijven staan, maar kan in dat geval niet voor een bedrijfsmatige functie worden gebruikt. Een beperkte oppervlakte in de nabijheid van de woning kan worden gebruikt voor beroep of bedrijf aan huis. In traditionele boerderijen die een bedrijfswoning en deel in één bouwvolume combineren is een extra woonruimte of een extra woning in de deel mogelijk. Bij sloop bestaat de mogelijkheid tot bouw van extra woningen. De structuurvisie bevat hierover voor woningen het volgende beleid:

Indien alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt en dit is ten minste 1000 m² dan is één extra woning aanvaardbaar. Als 2.500 – 4.000 m² wordt gesloopt zijn twee extra woningen toegestaan en vanaf 4.000 m² kunnen drie woningen worden gebouwd. Drie woningen is ook het maximum. De woningen moeten op de kavel worden gebouwd, tenzij bouw op een andere locatie leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit.

Verharding en bouwwerken, geen gebouw zijnde tellen niet mee in de rekensom.

Dienstwoningen en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing hoeven niet te worden gesloopt. Waardevolle gebouwen kunnen een functie krijgen die bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarden.

Afwijken van de genoemde maatvoering voor sloop is mogelijk als dit leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit. Bij de beoordeling van extra kwaliteit kunnen de volgende aspecten een rol spelen:

- herstel van landschapselementen;
- versterking van de cultuurhistorische hoofdstructuur (agrarisch cultuurlandschap);
- oplossingen voor de wateropgave;
- realisering van wandel- en recreatievoorzieningen;
- de verbetering van het woonmilieu in een aangrenzende kern.

Ten slotte gaat de provincie er van uit, dat bij functiewijziging op vrijkomende agrarische bedrijfspercelen de omliggende grond in agrarisch gebruik blijft.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een functiewijziging die past binnen het ruimte voor ruimte-beleid, zoals opgenomen in paragraaf 6.1 van de PRS. Het aanwezige bebouwde oppervlak neemt af en er worden er twee woningen teruggebouwd. Daarnaast wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning bestemd tot burgerwoning en houden de

omliggende gronden de agrarische bestemming (zonder bouw mogelijkheden). Verder wordt er geïnvesteerd in een landschappelijke inpassing. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met het beleid, zoals opgenomen in de PRS.

3.3.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013-2028

Algemeen

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht op 4 februari 2013, tegelijk met de Provinciale Regionale Structuurvisie (PRS). De PRV is bindend voor gemeenten.

In maart 2014 en november 2014 zijn respectievelijk de 1e en 2e herziening van de PRV vastgesteld. Deze herzieningen hebben inhoudelijk echter geen gevolgen voor onderhavig plangebied en worden hier dan ook niet nader beschreven.

De volgende doelstellingen uit de PRV zijn van belang voor het plangebied:

Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. Door middel van het toestaan van rood-voor-groenconstructies wordt e.e.a. financieel mogelijk gemaakt. De landbouw wordt gezien als een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap.



De locatie ligt in het landbouwgebied. In de landbouwgebieden bevindt zich vooral melkveehouderij en (koudegrond) fruitteelt. De provincie biedt deze bedrijven binnen voorwaarden van milieu, biodiversiteit en landschap voldoende groeirimte. In de landbouwgebieden is landbouw de hoofdgebruiker, maar vindt ook menging met andere functies plaats. Het beleid voor andere dan agrarische functies is vooral gericht op landschappelijke en recreatieve kwaliteit van deze gebieden en op het realiseren van natuur in groene contour gebieden en van recreatie in recreatiezones. De blijvende landbouw mag in haar functioneren geen hinder ondervinden van de natuur- en recreatieontwikkeling in deze gebieden.

Duurzaam bodemgebruik

De provincie Utrecht vraagt aandacht voor optimaal en duurzaam gebruik van de ondergrond. Functies worden zoveel mogelijk gepland op een geschikte bodem. De kernkwaliteiten van het landschap worden hierin behouden en versterkt. Als na integrale afweging een functie wordt ontwikkeld die risico's oplevert, dan vraagt de provincie de benodigde voorzorgsmaatregelen te nemen om problemen te voorkomen.

Behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme)

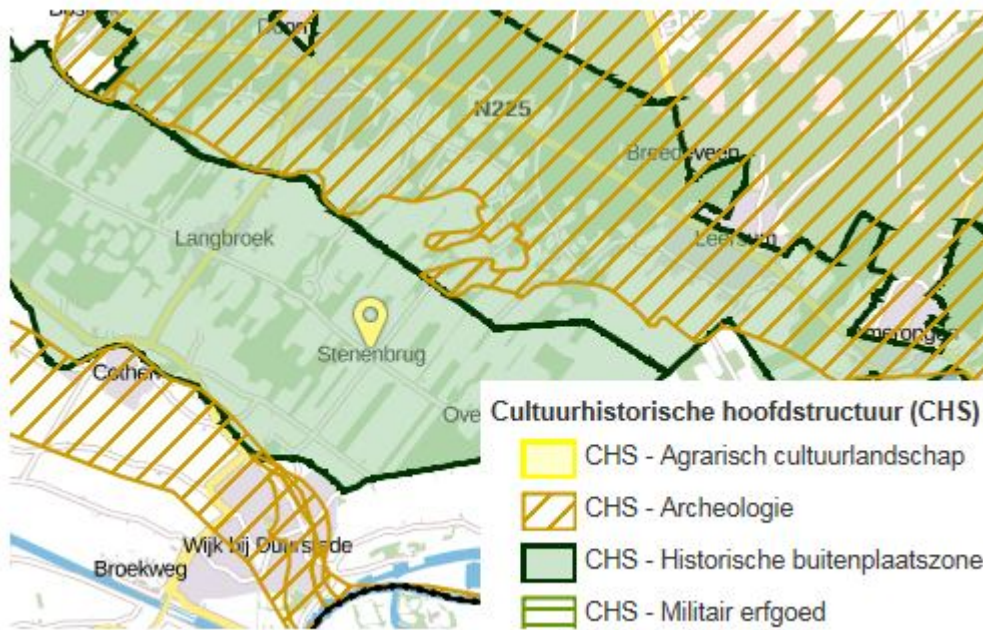
In artikel 4.16, paragraaf 5, sub c, van de Provinciale Ruimtelijke Verordening staat vermeld dat rode en groene ontwikkelingen per saldo tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit moeten leiden. Bij de groenontwikkelingen moet onder meer gedacht worden aan het inrichten van een gebied voor natuur met recreatieve belevings- en gebruikswaarde. Binnen de recreatiezone zijn rode ontwikkeling aanvaardbaar als deze bijdragen aan het realiseren van de recreatiedoelstellingen.

Herbouw binnen het bouwperceel

In artikel 4.7 lid 4 sub c is opgenomen dat de nieuwe woning gesitueerd moet worden binnen de voormalige bouwperceel. Dit dient in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning plaats te vinden en het moet landschappelijk goed ingepast worden, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

Cultuurhistorische hoofdstructuur - Buitenplaatszone

Het plangebied is gelegen in de cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie Utrecht. Meer specifiek de historische buitenplaatszone.

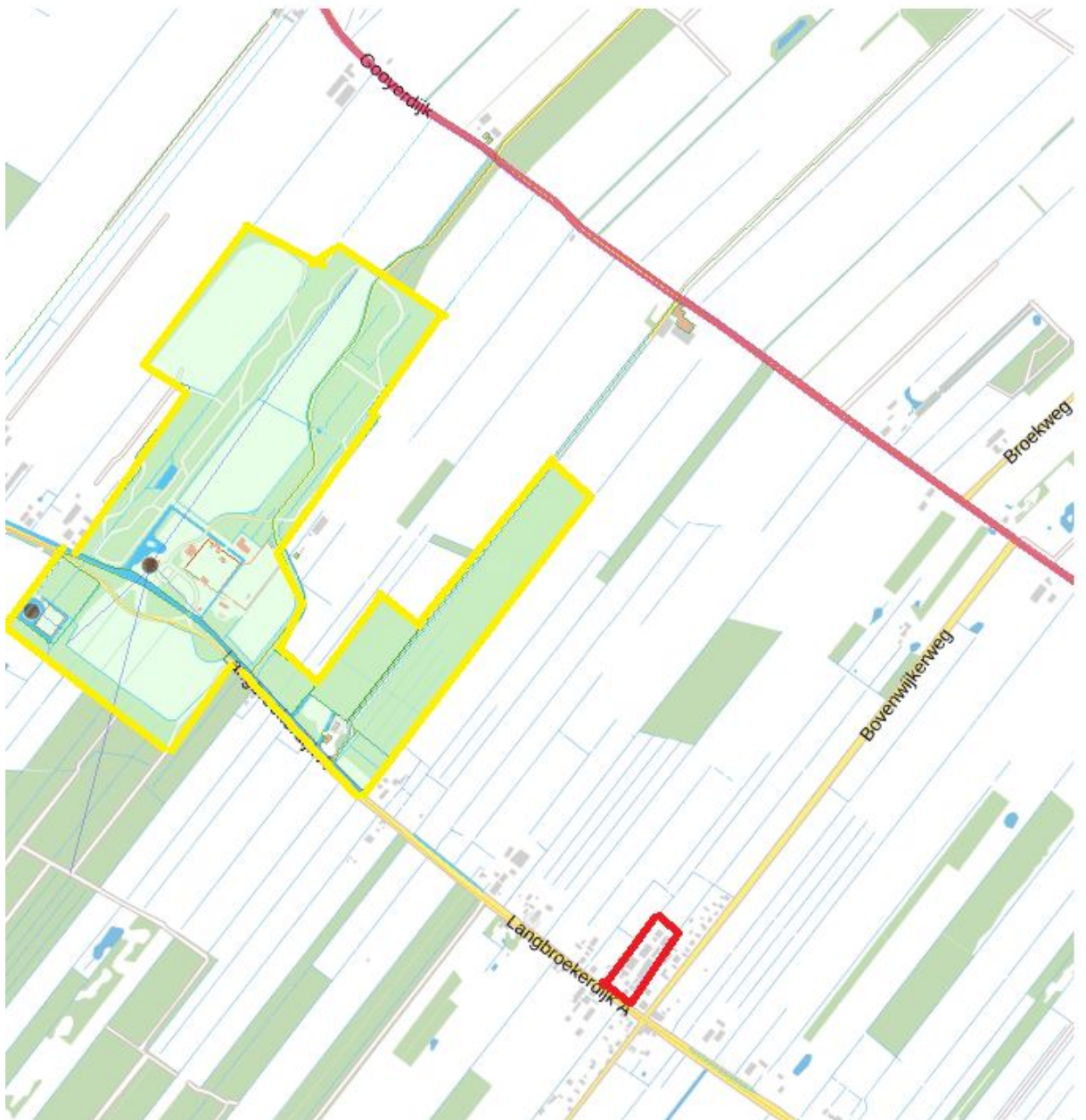


In de historische buitenplaatszone staat het principe behoud door ontwikkeling voorop. Er is ruimte voor ontwikkelingen gericht op het creëren van economische kostendragers indien deze bijdragen aan het herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige stedelijke (of stedelijk gelieerde) functies c.q. bebouwing.

De cultuurhistorische waarde van de historische buitenplaatszone ligt met name in:

- de samenhang van parkstructuren, hoofdhuizen en bijgebouwen;
- de zichtrelaties tussen buitenplaatsen en de directe omgeving
- de kenmerken van de buitenplaatszone in relatie tot het onderliggende landschap;

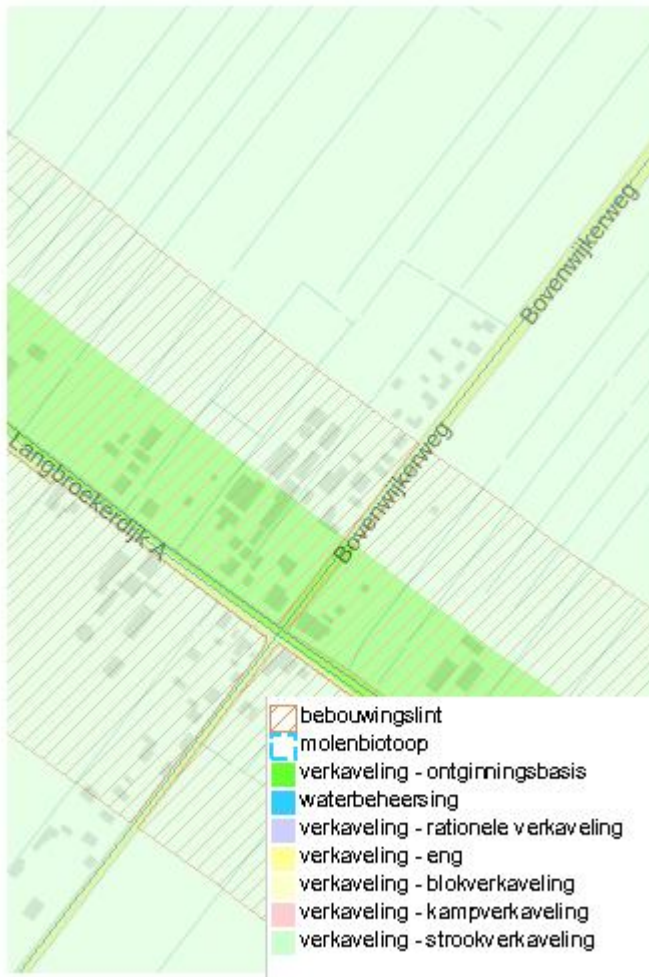
In onderstaande afbeelding zijn de historische buitenplaatsen (geel omkaderd) zoals deze in de directe nabijheid van het plangebied (rood omkaderd) zijn gelegen, weergegeven.



Het plangebied wordt zelf niet aangemerkt als een historische buitenplaats en heeft gelet op haar ligging en de aard van de ontwikkeling (afname van oppervlakte bebouwing) geen invloed op de historische buitenplaatsen.

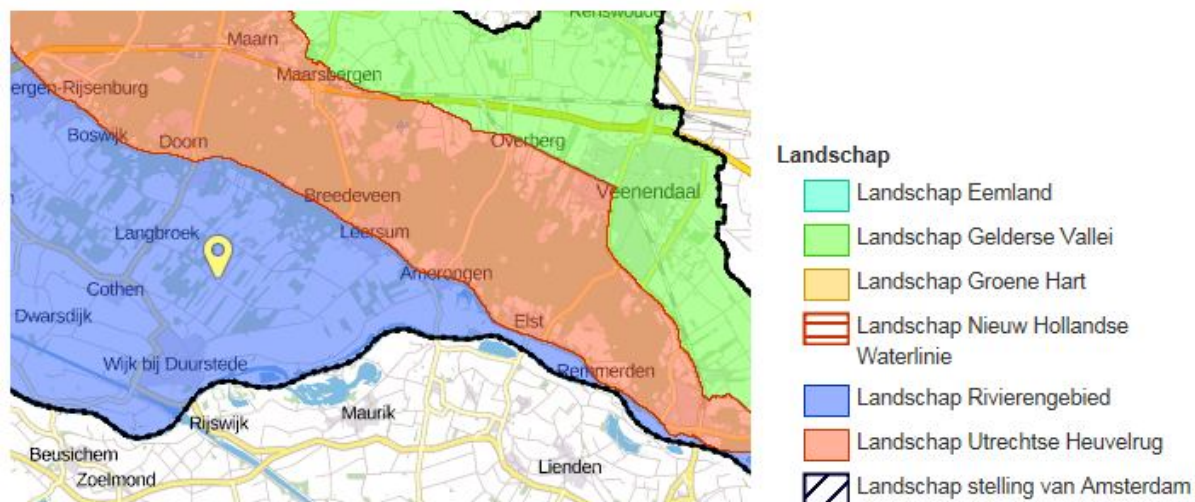
Uit de cultuurhistorische atlas van de provincie Utrecht volgt verder dat het plangebied is gelegen in het agrarische cultuurlandschap met als specifiek kenmerk de strokenverkaveling. Uit onderstaande afbeelding volgt dat het plangebied en met name de nieuwbouw van de twee woningen is gelegen binnen het aangegeven bebouwingslint. De ontwikkeling en daarmee voorliggend bestemmingsplan doet daarmee geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het agrarische gebied. Door de situering van de nieuw te bouwen woningen (achter elkaar), de sloop van de agrarische opstallen, de daarmee

gepaard gaande vermindering van het bebouwde oppervlakte en de investering in het landschap (tot uiting komende in de voorwaardelijke verplichting in de planregels) vind er zelfs een landschappelijke kwaliteitsimpuls plaats.



Landschap – rivierengebied

Het plangebied is gelegen in het landschap Rivierengebied.



De verordening bevat met betrekking tot het provinciaal belang landschap de volgende eisen:

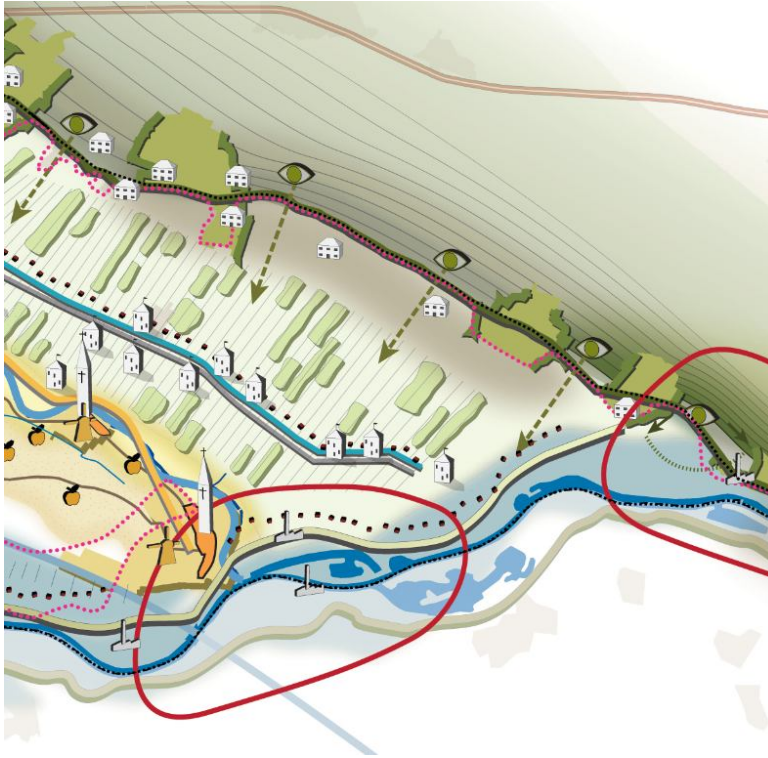
- Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap.
- De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Voor het landschap Rivierengebied worden de volgende kernkwaliteiten behouden en versterkt:

1. schaalcontrast van zeer open naar besloten;
2. samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
3. samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal – rivier;
4. de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van Rivierengebied verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten zijn opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen.

Zie ook: www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids .



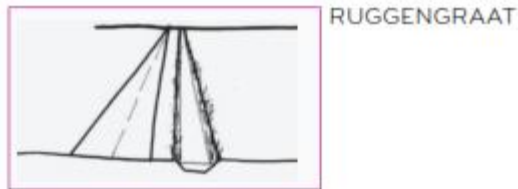
Ambitiekaart Rivierengebied uit kwaliteitsgids Utrechtse landschappen

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Rivierengebied staat het waarborgen, versterken en ontwikkelen van de eigen identiteiten van de vijf deelgebieden centraal. Dit richt zich zowel op het goed tot uiting komen van de karakteristieke kenmerken langs de centrale ruggengraat, als van de geleidelijke overgangen tussen de deelgebieden.

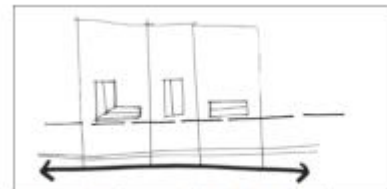
Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied Langbroek. Het halfopen landschap van Langbroek vormt een overgang tussen de beboste stuwwalflank en het meer open gebied van de Kromme Rijn. Dit lineaire landschap is opgebouwd rond de Langbroekerwetering, begeleid door een weg en voornamelijk eenzijdig bebouwingslint van boerderijen en ridderhofsteden. een strakke strokenverkaveling afgewisseld met weilanden, hakhout, bossen en enige akkers, met name aan de flankzijde, strekt zich aan weerszijden uit. Haakse wegen, lanen en zichtlijnen over de weilandstroken zorgen voor dwarsrelaties naar de heuvelrug en Kromme Rijn.

In de kwaliteitsgids wordt opgemerkt dat de beste garantie om nieuwe ontwikkelingen positief te laten bijdragen aan de kernkwaliteiten van het rivierengebied is deze volgens de gedefinieerde ruimtelijke en ontwikkelingsprincipes in te passen en vorm te geven. Hieronder zijn de op de beoogde ontwikkeling van toepassing zijnde principes weergegeven.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de kernkwaliteiten van het rivierenlandschap en meer specifiek het deelgebied Langbroek. De nieuw te bouwen woningen worden achter elkaar en binnen het bestaande bebouwingspatroon van de Langbroekerdijk gesitueerd. De kavel wordt ontsloten via de ruggengraat (zie onderstaande afbeelding) en de groene strook tussen bebouwing en wetering blijft in stand.

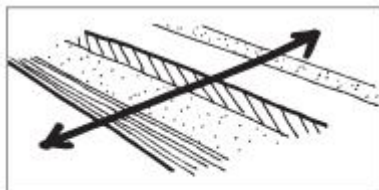


ruggengraat bestaat uit een weg en wetering met groene tussenberm



groene strook van tuinen tussen bebouwing en wetering

De oriëntatie van de kavel blijft (zoals kenmerkend is voor het deelgebied Langbroek) dwars op de ruggengraat (weg, wetering en groene berm).



oriëntatie van het hele deelgebied is dwars op de ruggengraat, met de verkaveling als basis

Er wordt geïnvesteerd in het landschap door de beplante kavelrand te versterken (zie de landschappelijke inpassing die wordt voorgeschreven in de regeling van het bestemmingsplan)

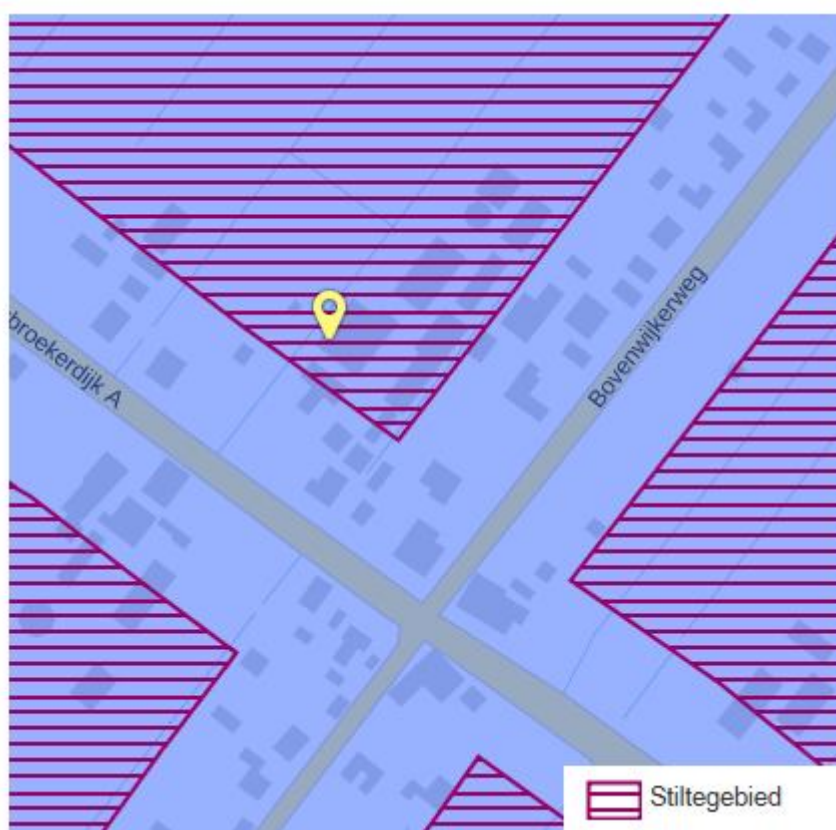


overheersende dwarsgezichten door beplante kavelranden en bospercelen

Tot slot zal ook de reductie van het bebouwde oppervlakte bijdragen aan het versterken van de kernkwaliteiten van het landschap.

Stiltegebied

Het plangebied is gelegen in het stiltegebied zoals dat bij de provinciale verordening is aangewezen. Zie onderstaande afbeelding.



De provinciale verordening stelt als eis dat voor zover plangebieden in stiltegebieden zijn gelegen:

- Er geen bestemmingen en regels worden opgenomen in het bestemmingsplan die de geluidsbelasting negatief beïnvloeden.
- De toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving bevat van het door de gemeente te voeren beleid en de wijze waarop hiermee in het plan is omgegaan.

Het beleid voor stiltegebieden is erop gericht functies, die tot een extra geluidsverstoring leiden, te weren. Ook richt het beleid zich op het voorkomen van een toename, en bij voorkeur het verminderen, van gemotoriseerd verkeer door stiltegebieden.

Negatieve beïnvloeding van de geluidsbelasting kan zich bijvoorbeeld voordoen bij functiewijziging van beëindigende agrarische bedrijven. Voorkomen moet worden dat hierdoor een toename plaatsvindt van de geluidsbelasting in het stiltegebied, anders dan ten gevolge van de gebiedseigen geluiden. Bestaande functies (ook de stilteverstorende functies) binnen het stiltegebied kunnen blijven bestaan. Binnen het stiltegebied blijven ontwikkelingen die bij het gebied horen, zoals wonen, agrarische activiteiten en stille

vormen van recreatie mogelijk. Het beleid is erop gericht dat mensen en dieren stilte kunnen ervaren.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering, het slopen van de agrarische opstallen en het terugbouwen van twee woningen. Door het beëindigen van de bedrijfsvoering en het terugbouwen van 2 woningen (waarvan er naar alle waarschijnlijkheid slechts één woning in het stiltegebied zal worden gesitueerd), is er sprake van een verbetering van de geluidbelasting en daarmee het beleid voor en de doelstellingen van het stiltegebied.

3.3.3. Conclusie Provinciaal beleid

Onder voorwaarden maakt het provinciaal beleid voorgenomen ontwikkeling mogelijk. Aan deze voorwaarden voldoet het plan. Het provinciale beleid vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Bestemmingsplan Buitengebied 2015

Het gemeentelijke beleidskader wordt zoals in paragraaf 3.1 is aangegeven, uitgebreid besproken in een bijlage behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied 2015. Voor zover juridisch relevant is dit beleid verwerkt in de regeling behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied 2015. De uitgangspunten van deze regeling en dan met name de bestemming Wonen, zullen dan ook van toepassing zijn op voorliggend initiatief.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Bodem

4.1.1. Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een bouwvergunning verleend kan worden. Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen). Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden of de bodemkwaliteit een belemmering op kan leveren voor de realisatie hiervan. Bijna altijd is het mogelijk om bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Het is echter mogelijk dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt, bijvoorbeeld omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht wanneer deze wijziging tevens een gevoeligere bodemgebruiksvorm inhoudt (bijvoorbeeld van bedrijvigheid naar wonen).

4.1.2. Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een onderzoek verricht naar de kwaliteit van de bodem. Dit onderzoek is vastgelegd in een rapportage met als datum 24 september 2015. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Op basis van de onderzoeksgegevens kan worden geconcludeerd dat slechts sprake is van plaatselijke bodembelasting. Eventueel benodigd nader onderzoek en sanerende maatregelen zullen beperkt van aard zijn en de ontwikkeling 'niet evident onuitvoerbaar' maken. In het kader van voorliggend bestemmingsplan kan zodoende gesteld worden dat de aangetoonde verontreinigingen geen bezwaar zullen vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Derhalve bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen onoverkomelijke belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.2. Geluid

4.2.1. Regelgeving

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) en het daaraan hangende Besluit geluidhinder (Bgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-)wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd dient te worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagendstandplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

In het geval er nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd, mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moeten maatregelen getroffen worden, om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. Wanneer ook de maximaal te verlenen ontheffingswaarde wordt overschreden is in principe geen bouw van woningen of andere geluidgevoelige gebouwen mogelijk tenzij deze worden voorzien van dove gevels. De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting voor nieuwe of bestaande geluidgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidsoort.

Per 1 juli 2012 is Swung 1 in werking getreden. Het gaat om een wijziging van de Wet milieubeheer die onder andere heeft geresulteerd in de invoering van geluidsproductieplafonds voor rijksinfrastructuur (rijkswegen en spoorwegen). Een geluidsproductieplafond geeft de toegestane geluidsproductie (geluidwaarde in L_{den}) vanwege een weg of spoorweg aan. Geluidsproductieplafonds gelden op referentiepunten langs rijkswegen en spoorwegen. De ligging van de referentiepunten, de grenswaarden en de bijbehorende gegevens zijn opgenomen in een openbaar, elektronisch toegankelijk geluidsregister. De wegbeheerders (Rijkswaterstaat en Prorail) moeten aan de grenswaarden op de referentiepunten voldoen en dat jaarlijks aantonen. De nieuwe regels zijn, wat de rijksinfrastructuur betreft, in plaats gekomen van de regels in de Wet geluidhinder omtrent de aanleg en reconstructie van een weg en de aanleg of wijziging van een spoorweg. Bij bouwen langs rijkswegen en spoorwegen blijft de Wet geluidhinder gelden, maar moet bij de berekening van de geluidsbelasting gebruik gemaakt worden van de brongegevens uit het register. Ook op decentraal beheerde wegen en spoorwegen blijft de Wet geluidhinder van toepassing.

Naast de Wet geluidhinder is in het Bouwbesluit 2012 aangegeven dat de karakteristieke geluidswering van gevels zodanig moet zijn, dat bij nieuwe woningen de binnenwaarde (bij gesloten ramen) voor verblijfsgebieden niet hoger is dan 33 dB.

4.2.2. Wegverkeerslawaai

Regelgeving

In de Wgh en het Bgh is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (art.76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). De definities van het buitenstedelijk en stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 van de Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg, die binnen de bebouwde kom ligt. Conform artikel 74 lid 2 bevindt zich geen zone langs wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB.

Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een akoestisch onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapportage met als datum 10 november 2015. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Op basis van de berekende geluidsbelastingen kan gesteld worden dat de ambitiewaarde van 43 dB alleen ten gevolge van de Langbroekerdijk met maximaal 0,3 dB (afgerond 1 dB) op de bovenste twee bouwlagen van toetspunt 01 wordt overschreden. Indien het bouwvlak 4 meter naar achteren wordt geschoven (toetspunt 02) bedraagt de geluidsbelasting ten gevolge van de Langbroekerdijk maximaal 43 dB en wordt volledig aan de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid voldaan.

De geluidsbelastingen op de grens van het bouwvlak ten gevolge van de Bovenwijkerweg en Wijkerweg zijn ruim lager dan de ambitiewaarde met een geluidsbelasting van maximaal 30 dB.



Positionering toetspunten akoestisch onderzoek

Aangezien ten gevolge van de wegen geen overschrijdingen van de basiskwaliteit en voorkeurswaarde van 48 dB optreden, is conform het geluidbeleid van de gemeente geen afweging van geluidreducerende maatregelen noodzakelijk. Ongeacht de uiteindelijke situering van de twee woningen binnen het bouwvlak, kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het binnenniveau zal bij een standaard geluidwering van de gevels (minimaal 20 dB) maximaal 29 dB bedragen en voldoet daarmee ruim aan de eis van 33 dB uit het Bouwbesluit. Verder zal er sprake zijn van meerdere geluidsluwe gevels en beschikt de woning over voldoende geluidsluwe buitenruimte waar wordt voldaan aan het ambitieniveau van 43 dB. Voor de 2 woningen kan gesteld worden dat er sprake is van een goed tot acceptabel woon- en leefklimaat.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening gelden er op basis van het akoestisch onderzoek geen beperkende aspecten voor de bestemmingsplanwijziging.

De voorste grens van de bouwstrook waarbinnen de twee nieuw te bouwen woningen mogen worden gesitueerd zal evenwijdig aan de Langbroekdijk het toetspunt 2 (zie bovenstaande afbeelding) doorsnijden. Er wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid en de Wet geluidhinder.

4.2.3. Railverkeerslawaai

Regelgeving

In de Wgh en het Bgh is de zonering van spoorwegen (en ook van tram en metro) en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Bij spoorweglawaai is de breedte van de zone onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit. In de Regeling Zonekaart spoorwegen is per spoortraject de zonebreedte vastgesteld. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 55 dB.

De dichtstbij zijnde spoorlijn is op een afstand van 10 kilometer van het plangebied gelegen. Dit onderdeel hoeft dan ook niet nader onderzocht en gemotiveerd te worden.

4.2.4. Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen in een geluidzone vanwege Industrielawaai. Dit onderdeel hoeft dan ook niet nader onderzocht en gemotiveerd te worden.

4.2.5. Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.3. Bedrijven en milieuzonering

4.3.1. Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal moeten blijken dat er enerzijds sprake is van een goed woon- en leefklimaat (ondanks de aanwezigheid van bedrijven) en dat de bedrijven anderzijds niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

In de praktijk van bestemmingsplannen wordt, om het bovenstaande te waarborgen, een systeem van richtafstanden gehanteerd. Een richtafstand is een afstand die moet worden aangehouden tussen een gevoelig object (woning) en een hinderveroorzakend object (bedrijf). Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de

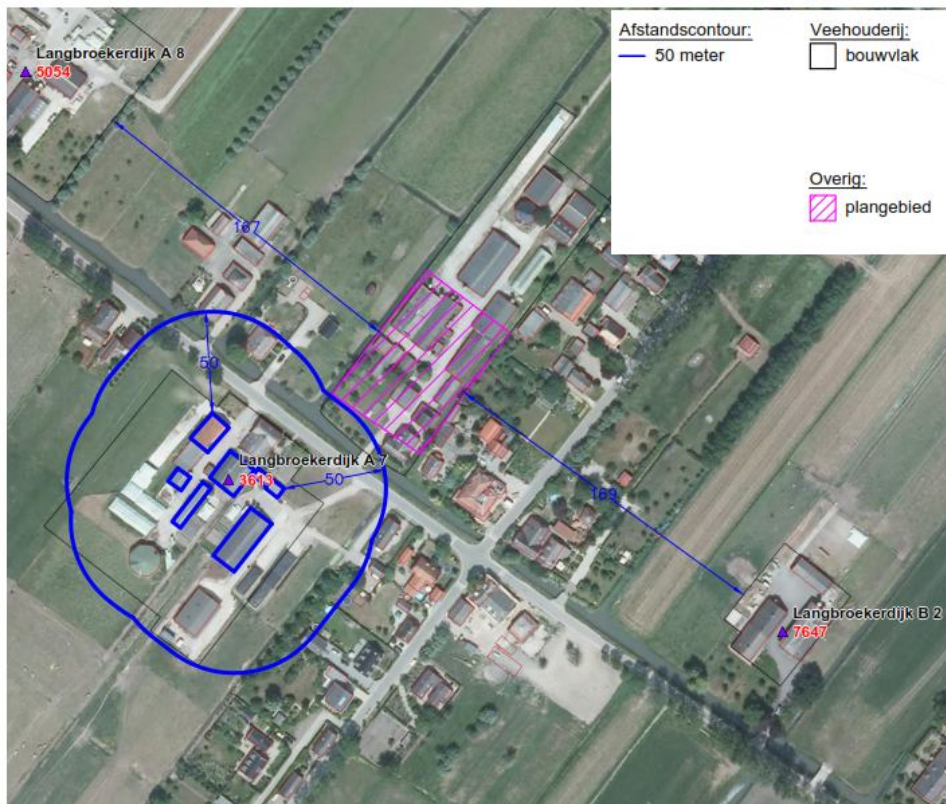
richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk.
Indien er sprake is van een kortere afstand dan de richtafstand, is nader (milieu)onderzoek noodzakelijk.

Voor het aspect geurhinder afkomstig van agrarische bedrijven is een specifiek onderzoek verricht, dit aspect komt nader aan de orde in paragraaf 4.5.

Doorvertaling bestemmingsplan

De Langbroekerdijk (ter hoogte van het plangebied) wordt gekenmerkt door een mix van woningen en (agrarische) bedrijvigheid. Op grond van de genoemde brochure kan het gebied dan ook getypeerd worden als 'gemengd gebied'.

In de directe omgeving van het plangebied liggen enkele agrarische bedrijven. Zie onderstaande afbeelding.



De VNG brochure hanteert voor deze bedrijven, de volgende afstanden:

SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
-								
0141, 0142		Fokken en houden van rundvee	50	10	10	0	50	3.2
0146		Fokken en houden van varkens	100	10	30	0	100	4.1

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel wordt de grootste afstand veroorzaakt door het milieuaspect geur. Dit aspect is nader onderzocht in paragraaf 4.5. Voor de overige milieuaspecten (zoals geluid) bedraagt de richtafstand 30 meter. Zoals uit bovenstaande afbeelding volgt wordt voldaan aan deze richtafstand. Een nader onderzoek of motivering met betrekking tot deze milieuaspecten, is dan ook niet noodzakelijk.

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de aanwezige inrichtingen en bedrijven in de directe omgeving van het plangebied, als gevolg van dit bestemmingsplan, niet in hun bedrijfsvoering worden geschaad. Andersom geldt dat ter plaatse van de gronden waar de twee nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden, sprake is van een goede woon- en leefomgeving. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Voor wat betreft het aspect geurhinder van agrarische bedrijven wordt verwezen naar paragraaf 4.5.

4.4. Luchtkwaliteit

4.4.1. Regelgeving

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een

flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde). Het gaat hier bijvoorbeeld om woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen.
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden nadat de EU in april 2009 derogatie heeft verleend.

Als aannemelijk kan worden gemaakt dat aan één of meerdere van de bovengenoemde criteria wordt voldaan, kan het project zonder toetsing aan de gestelde grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

4.4.2. Doorvertaling bestemmingsplan

Gelet op de aard en omvang van dit bestemmingsplan (niet meer dan twee nieuwe woningen) vormt het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.5. Geur

4.5.1. Regelgeving

Vergunningplichtige veehouderijen moeten voor wat betreft geur van dierenverblijven voldoen aan de Wet geurhinder en veehouderij. Verder dienen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de beste beschikbare technieken te worden toegepast. Veehouderijen die onder het Activiteitenbesluit vallen, moeten voldoen aan de in dat besluit genoemde minimumafstanden en of norm voor de geurbelasting tot geurgevoelige objecten.

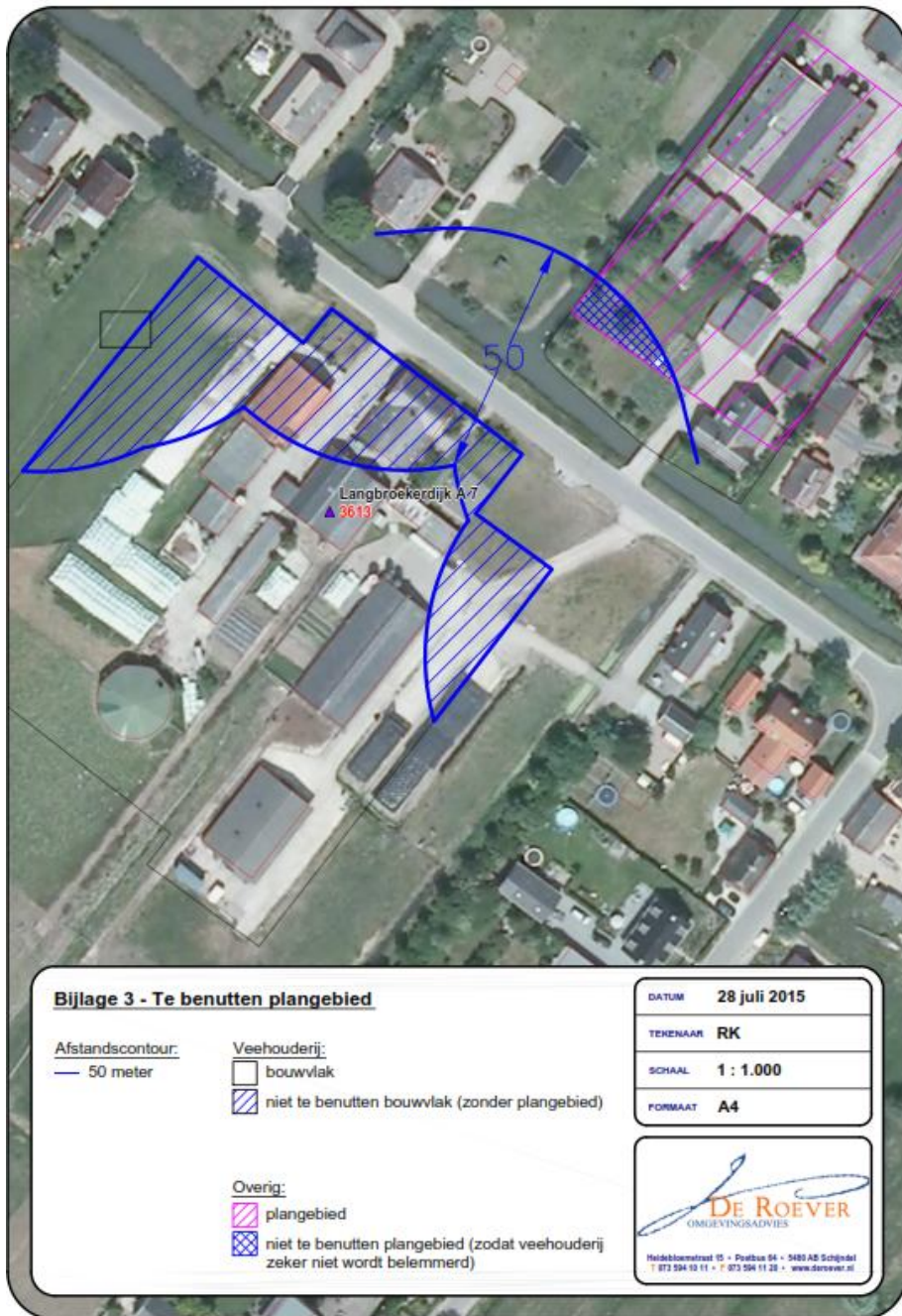
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor omgevingsvergunningen voor het aspect milieu, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening (het garanderen van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van nieuw te realiseren woningen).

4.5.2. Doorvertaling bestemmingsplan

In de directe nabijheid van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd die hinder veroorzaken. De Roever Omgevingsadvies heeft derhalve een onderzoek naar het aspect geurhinder gedaan. Dit onderzoek is vastgelegd in het rapport Geur: onderzoek

geurcontouren en geuronderbouwing van 28 juli 2015. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit het onderzoek volgt dat indien uitgegaan wordt van het agrarische bouwvlak van het bedrijf gelegen aan de Langbroekerdijk A7 en de (bedrijfs)woningen die reeds al in de huidige situatie een belemmering voor het agrarische bedrijf vormen, het plangebied van voorliggend bestemmingsplan binnen de geurcontour van 50 meter ligt. Uit onderstaande afbeelding (afkomstig uit het genoemde onderzoeksrapport) volgt dat dit gedeelte van het agrarische bouwvlak eigenlijk geen reële bouwmogelijkheden voor het agrarische bedrijf Langbroekerdijk A7 bevat. Ondanks dit gegeven is in voorliggend bestemmingsplan door het opnemen van de bestemming Groen (waarbinnen de bouw van geurgevoelige objecten niet toegestaan is), de voorste grens van de bouwmogelijkheid van de nieuwe woningen, zodanig gelegd dat het in onderstaande afbeelding gearceerde gedeelte van het plangebied er buiten valt.



Voor wat betreft de afstand tot andere agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied wordt voldaan aan de normering uit de Wet geurhinder en veehouderij. Het woon- en leefklimaat ten gevolge van de geurbelasting is ter plaatse van het plangebied te karakteriseren als 'redelijk goed' tot voornamelijk 'goed'.

Het aspect 'geurhinder' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.6. Externe veiligheid

4.6.1. Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het *plaatsgebonden risico (PR)* gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas. Het *groepsrisico (GR)* is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van ruimtelijke plannen met externe veiligheid rekening te houden. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan dient de externe veiligheid te worden beoordeeld. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

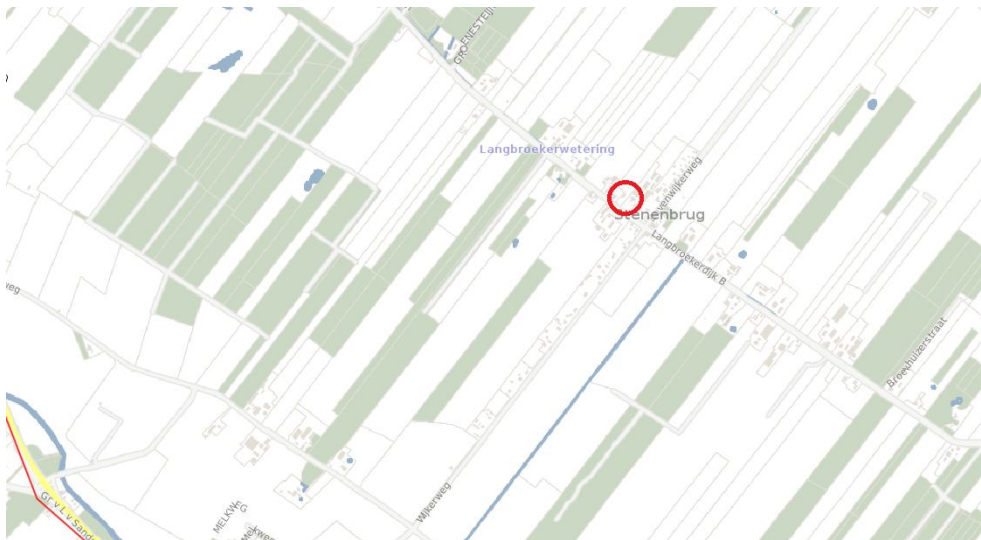
Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van de Gasunie zijn het meest relevant. De risico's worden met name bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

Op 1 april 2015 is de regeling 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' in werking getreden. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden

vervoerd. Het Basisnet beheerst de afweging tussen enerzijds een noodzaak en toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen en anderzijds een behoefte om de fysieke ruimte langs en boven de infrastructuur intensiever te benutten. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Als deze risicoruimte, de zogenaamde risicoplaats, door een groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt overschreden of dreigt te worden overschreden, dient de minister maatregelen te nemen. De risicoplaats moeten daarnaast in acht worden genomen bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van basisnetroutes. Op deze manier kan de veiligheid langs de transportroutes voor gevaarlijke stoffen in toenemende mate worden gegarandeerd.

4.6.2. Doorvertaling bestemmingsplan

Onderstaand is een uitsnede weergegeven van de risicokaart (plangebied is aangeduid met een rode cirkel). Hierop is informatie weergegeven ten aanzien van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes en buisleidingen.



Het plangebied is gelegen op een afstand van 2156 meter van de N229. Over deze provinciale weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Verder bevinden er zich geen risicoveroorzakende bronnen in de nabijheid van het plangebied.

Gelet op deze omstandigheden hoeft aspect externe veiligheid niet nader onderzocht en / of gemotiveerd te worden.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.7. Waterhuishouding

4.7.1. Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. Het waterbeleid in Nederland wordt bepaald door het rijk en de provincies. Op rijksniveau geldt momenteel het Nationaal Waterplan 2009 - 2015. De hoofddoelstelling van NW4 houdt in: Een veilig en bewoonbaar land hebben en houden, en gezonde en veerkrachtige watersystemen in stand houden, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. In deze nota komen aan de orde: watersystemen, de thema's veiligheid, verdroging, emissies en waterbodems, bestuurlijke organisatie, internationaal waterbeleid, en de financiële en economische consequenties. Op provinciaal niveau gelden voor De Stichtse Rijnlanden de waterhuishoudingsplannen van de provincie Utrecht en de provincie Zuid-Holland.

4.7.2. Nationaal Waterplan 2009-2015

Het Nationaal Waterplan is opgesteld voor de planperiode 2009-2015 en gaat in op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. In het waterplan heeft het kabinet aangegeven de ambities te willen vergroten en te streven naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer. Voor een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Omgekeerd moet de waterbeheerder zich bewust zijn van het feit dat in een gebied meer dan alleen waterdoelen gerealiseerd moeten worden. Hij moet anticiperen op ruimtelijk-economische ontwikkelingen. Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen is het verplicht om in een vroegtijdig stadium een watertoets uit te voeren. In deze watertoets worden de kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen voor het watersysteem onderzocht.

4.7.3. Provinciaal Waterplan Utrecht 2010-2015

De provincie richt zich in de toekomst op duurzame en robuuste watersystemen en het borgen van bestaande kwaliteiten. Duurzame en robuuste watersystemen zijn nodig voor het waarborgen van een aantrekkelijke woon-, werk- en leefomgeving. In het waterplan worden drie hoofdthema's onderscheiden:

- Veiligheid: met aandacht voor preventie, gevolgenbeperking en rampenbeheersing bij overstromingen;
Kwaliteit en kwantiteit: met aandacht voor voldoende en schoon oppervlakte- en grondwater en water voor de natuur;
- Gebruik en beleving: met aandacht voor mooier water, veilig vaar- en zwemwater.

Bij het waterplan hoort het Deelplan Kaderrichtlijn Water (KRW). Hierin staan de provinciale kaders voor de kwaliteit van het oppervlakte water en de maatregelen die genomen (moeten) worden ten aanzien van het grondwater.

4.7.4. Waterbeheerplan Waterschap 'De Stichtse Rijnlanden 2010-2015'

Het waterschap De Stichtse Rijnlanden heeft in oktober 2009 het waterbeheerplan 'Water Voorop!' voor de periode 2010-2015 vastgesteld. In dit beleidsstuk staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende jaren beschreven. Het plan bevat alle taakvelden/ambities van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Het waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft zeven vernieuwende projecten. Deze projecten hebben als doel het toekomstige waterbeheer een impuls te geven. Hierbij gaat het om urgente vraagstukken, complexe samenwerking met andere maatschappelijke partijen en een groot waterschapsbelang met een grote impact op de lokale bevolking en het bedrijfsleven. De vernieuwende projecten zijn:

- Veenweidegebied.
- Europese Kaderrichtlijn Water.
- Samenwerken in de waterketen.
- (Her)ontwikkelen rioolwaterzuiveringsinstallatie Utrecht.
- Wateropgave Oude Rijn.
- Inrichting Rijnenburg.
- Kromme Rijn Natuurlijk.

De Kromme Rijn heeft binnen het werkgebied van het waterschap het hoogste ambitieniveau wat betreft natuurlijk herstel. De functie van waterleverancier voor de eigen regio, de Vecht en het midden en westelijk gebied is hier een integraal onderdeel van.

- Onderzoek naar mogelijkheden van het aanpassen van inlaat van de Kromme Rijn bij Wijk bij Duurstede.
- Maatregelen ter versterking van het natuurlijke rivierkarakter.
- Integratie met ruimtelijke vraagstukken: ecologische stapstenen, recreatie en cultuurhistorie.

4.7.5. Toetsing

Het bestemmingsplan voegt twee woningen toe, maar het totale verharde oppervlak neemt, door de sloop van agrarische opstallen (2900 m²), af. Het plangebied bevindt zich niet binnen of nabij een beekdal, primair watergebied, waterkering of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. De afvoer van overtollig hemelwater zal plaatsvinden door middel van infiltratie in de bodem.

4.8. Ecologie en Natuur

4.8.1. Regelgeving

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden in twee wetten geregeld, namelijk in de Flora- en faunawet (2002) en in de Natuurbeschermingswet (1998). De Natuurbeschermingswet is gericht op de bescherming van leefgebieden. Deze wet bepaald wat er wel en niet mag in de beschermde natuurgebieden. Activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden mogen niet plaats vinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden, de zogenaamde zorgplicht.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet is gericht op de bescherming van soorten. Deze wet beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. Op grond van de Flora en faunawet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk. Ontheffingen worden verleend door de Minister van Economische zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I). Met ingang van de Wabo per 1 oktober 2010 is de Flora en faunawet ook "aangehaakt" bij de Wabo-procedure. In plaats van een ontheffing Ff-wet wordt er dan een zogenaamde "verklaring van geen bedenkingen" (VVGB) afgegeven. Het afgeven van een VVGB vormt dan een onderdeel van de omgevingsvergunning. Het is echter nog steeds mogelijk om een aparte ontheffing aan te vragen bij het Ministerie van ELI, met als voordeel dat de doorlooptijd van de procedure korter kan zijn.

Naast de wettelijke verbodsbepalingen is er altijd sprake van een algemene zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor dieren, planten en hun leefomgeving. Dit houdt onder andere in dat handelingen worden nagelaten die negatieve gevolgen hebben voor soorten of dat maatregelen worden genomen om negatieve gevolgen te voorkomen.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden)

De Natuurbeschermingswet 1998 heeft tot doel bijzondere natuurgebieden in Nederland te beschermen en in stand te houden. De wet omvat onder andere de richtlijnen van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn ten aanzien van gebiedsbescherming. Doordat de Habitatrichtlijn en de Vogel richtlijn beide zijn opgenomen in de Natura 2000-wetgeving, zijn de termen "Habitatrichtlijngebied" en "Vogelrichtlijngebied" komen te vervallen. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de Europese Unie. Handelingen die een negatieve invloed hebben op gebieden die binnen dit netwerk vallen, worden slechts onder strikte voorwaarden

toegestaan. Een vergunning is dan vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door het Ministerie van Economische Zaken (via Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) of door de Provincie.

Natuurbeschermingswet 1998 (Beschermd Natuurmonumenten)

Beschermd Natuurmonumenten zijn gelegen buiten de Natura 2000-gebieden. Met de inwerkingtreding van de Natuurbeschermingswet 1998 is het onderscheid tussen Staats- en Beschermd Natuurmonumenten opgeheven en gewijzigd in Beschermd Natuurmonumenten en zijn (delen van) Beschermd Natuurmonumenten die overlappen met Natura 2000- gebieden komen te vervallen. Het beschermingsregime voor Beschermd Natuurmonumenten betreft het verbod om zonder vergunning handelingen te verrichten die schadelijk kunnen zijn voor de te beschermen waarden van een natuurmonument, zoals natuurschoon en de natuurwetenschappelijke betekenis ervan. Ontwikkelingen zijn wel mogelijk als door het Ministerie of de Provincie een vergunning is verleend.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Deze gebieden worden ook wel aangeduid als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

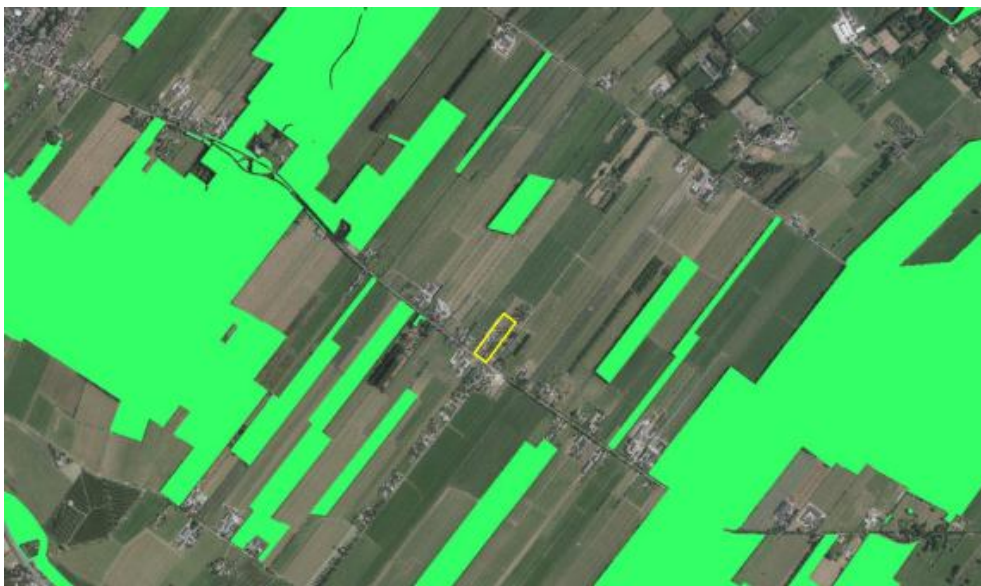
Het Natuurnetwerk Nederland is onderdeel van een Europees ecologisch netwerk en bestaat uit kerngebieden (in Nederland de Natura-2000 gebieden, Beschermd Natuurmonumenten en de Wetlands) en verweven gebieden (gericht op de verweving van landbouw, wonen en natuur) die onderling verbonden worden door ecologische verbindingzones. Ecologische Verbindingszones zijn stroken en stukjes natuur die de verspreid liggende natuurgebieden met elkaar verbinden. Op deze manier kunnen dieren en planten zich van het ene naar het andere leefgebied verplaatsen. Met name kleine populaties die met uitsterven worden bedreigd, blijven hierdoor levensvatbaar. Negatieve invloed op de werking van een verbinding of aantasting van een verbinding dient vermeden en gecompenseerd te worden zodat het netwerk niet verslechtert.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk geworden voor het Natuurnetwerk Nederland. Tot die tijd was de Rijksoverheid hiervoor verantwoordelijk. De planologische begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Zie onderstaande afbeeldingen voor de ligging van het plangebied ten opzichte van de natuurgebieden.



Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000.



Ligging plangebied ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland.

4.8.2. Doorvertaling bestemmingsplan

Soortenbescherming

Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar het aspect flora en fauna. Dit onderzoek is vastgelegd in een rapportage met als datum 21 september 2015. In onderstaande tabel zijn de conclusies van het onderzoek opgenomen:

Soortgroep		Geschied habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	ja	ja	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Daarnaast dient voor aanvang van de sloop van de bebouwing tijdig duidelijk te zijn of hier verblijfplaatsen van een vleermuissoort aanwezig zijn.

Indien uit het aanvullend onderzoek blijkt dat er vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, dient een ontheffing op de Flora- en faunawet aangevraagd te worden. De ontheffingsaanvraag dient vergezeld te gaan met een projectplan. In het projectplan worden mitigerende en compenserende maatregelen beschreven, zoals het tijdelijk en permanent aanbrengen van vleermuisvoorzieningen. De voorgestelde maatregelen zullen door het bevoegd gezag worden getoetst. Bij akkoord wordt een ontheffing verleend. Opgemerkt wordt dat een dergelijke ontheffing nagenoeg altijd wordt verleend.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Flora- en faunawet wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Voordat met de sloopwerkzaamheden wordt aangevangen zal een nader onderzoek naar mogelijke verblijfplaatsen voor vleermuizen worden uitgevoerd. Indien dergelijke verblijfplaatsen worden aangetroffen, zal een ontheffing van de Flora en faunawet

worden aangevraagd. De sloop- en bouwwerkzaamheden zullen in ieder geval buiten het broedseizoen (maart tot half augustus).

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Gebiedsbescherming

Aangezien het plangebied niet is gelegen in of grenst aan een onderdeel dat behoort tot het Natuurnetwerk Nederland, is aantasting niet aan de orde. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied is, gelet op afstand tot het plangebied en de aard van de ingreep niet aan de orde. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een beschermd natuurmonument.

4.9. Archeologie & cultuurhistorie

4.9.1. Regelgeving

Archeologie

Het archeologisch bodemarchief is de belangrijkste bron voor onze oudste geschiedenis. Sinds 1 oktober 2007 regelt de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet 1988 de bescherming en het behoud van archeologische waarden in de bodem. Het belangrijkste doel van de wet is de bescherming van archeologische waarden op de oorspronkelijke plek, dus in de bodem zelf (in situ). De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Bij van rijkswege beschermde archeologische terreinen is een vergunning nodig van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

Cultuurhistorie

Vanaf 1 januari 2012 dient in bestemmingsplannen rekening te worden gehouden met cultuurhistorie. Dit is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

4.9.2. Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie

Uit de themakaart Archeologie zoals deze bij het bestemmingsplan Buitengebied 2015 is gevoegd, blijkt dat het plangebied voornamelijk op gronden zonder een archeologische waarde ligt. Voor een deel (in onderstaande afbeelding groen en geel weergegeven) ligt het plangebied op gronden met een archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarden zijn vertaald naar dubbelbestemmingen. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 (geel) en de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4.

Op de gronden met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 (heel beperkt deel van het plangebied) is het verrichten van een archeologisch onderzoek noodzakelijk indien het realiseren van bouwwerken of het uitvoeren van werkzaamheden ziet op bodemingrepen dieper dan 50 cm onder het maaiveld. Daarnaast is een archeologisch onderzoek nodig als

bouwwerken worden gerealiseerd of werkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte van meer dan 500 m².

Op de gronden met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4 (het grootste gedeelte van het plangebied) is het verrichten van een archeologisch onderzoek noodzakelijk indien het realiseren van bouwwerken of het uitvoeren van werkzaamheden ziet op bodemingrepen dieper dan 100 cm onder het maaiveld. Daarnaast is een archeologisch onderzoek nodig als bouwwerken worden gerealiseerd of werkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte van meer dan 5000 m².



Cultuurhistorie

Rijks- en gemeentelijke monumenten worden via de Monumentenwet en de gemeentelijke erfgoedverordening 2012 beschermd. Een aantal panden, die geen monumentstatus hebben zijn echter wel karakteristiek en bepalend voor het ruimtelijk beeld van het buitengebied. Deze panden hebben de aanduiding 'karakteristiek' gekregen. Het is niet toegestaan deze panden zonder omgevingsvergunning te slopen en de karakteristieke kenmerken aan te tasten. De karakteristieke panden betreffen zogenaamde MIP panden. Dit zijn panden die beschreven zijn in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Het betrof een landelijk project dat tussen 1986 en 1995 werd uitgevoerd. Doel van het project was om per gemeente de waardevolle gebouwen en andere objecten in woord en beeld te beschrijven, zodat er meer zicht kwam op monumentenzorg en cultuurgeschiedenis. De voormalige agrarische bedrijfswoning is als zodanig aan te merken en heeft dan ook de aanduiding 'karakteristiek' gekregen.

Verder zijn er in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Verdere onderbouwing en/of onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.9.3. Conclusie

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.10. Leidingen

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, gas, brandstof en/of hoogspanningsleidingen gelegen, die in het kader van het bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones dienen te worden opgenomen.

4.11. Verkeer en parkeren

4.11.1. Algemeen

Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot problemen met de verkeersafwikkeling in de omgeving. Tevens mogen ze de parkeerdruk in de directe omgeving niet significant doen toenemen.

4.11.2. Toetsing

Verkeer

Verkeerskundig gezien zijn er geen bezwaren tegen de omzetting en het verdwijnen van de agrarische bedrijvigheid. De nieuw te bouwen woningen zullen door middel van een gezamenlijke uitrit worden ontsloten via de Langbroekerdijk. Dit zal leiden tot een afname van zwaar verkeer op de Langbroekerdijk. Nader onderzoek voor het aspect verkeer is derhalve niet noodzakelijk.

Parkeren

Er is in de toekomstige situatie voldoende ruimte om het parkeren op eigen terrein plaats te laten vinden. Nader onderzoek voor het aspect parkeren is derhalve niet noodzakelijk.

4.11.3. Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1. Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en het bestemmingsplan Buitengebied 2015. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In de Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

Hieronder wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

5.1.1. Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde.

5.1.2. Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, wonen, centrum etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Afwijken van de gebruiksregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.1.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent onder andere ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

5.1.4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.2. Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan kent 3 bestemmingen en 2 dubbelbestemming. Hieronder volgt in het kort een beschrijving van de bestemmingen.

Agrarisch

Het gedeelte van het perceel achter de bestaande woning behoudt de agrarische bestemming. Omdat het agrarisch bouwvlak is verdwenen kan hier geen agrarische bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd.

Groen

Het perceelsgedeelte voor de twee nieuw te bouwen woningen krijgt de bestemming Groen. Binnen deze bestemming zijn parkeervoorzieningen en speeltoestellen toegestaan. Verder is de aanleg van één in- /uitrit toegestaan met een maximale breedte van 3 meter. Bijbehorende bouwwerken (zoals een garage of een tuinhuisje) zijn niet toegestaan.

Wonen

De regeling van deze bestemming is afgestemd op de regeling zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2015. Dit komt op het volgende neer:

Woningen:

- Inhoud van de woning max 800 m³
- Goothoogte max 6 meter
- Bouwhoogte max 10 meter
- Afstand zijdelingse perceelsgrens min 3 meter

Bijbehorende bouwwerken:

- Oppervlakte per woning max 50 m²
- Goothoogte max 3 meter
- Bouwhoogte max 5,5 meter

Er zijn in totaal drie bestemmingsvlakken opgenomen. Per bestemmingsvlak mag één woning worden gerealiseerd / aanwezig zijn.

Waarde – Archeologie 3

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de zones met hoge archeologische verwachting. In dergelijke gebieden is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Op grond van het beleid geldt voor de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde dat onderzoek moet plaatsvinden als de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 500 m² en de bodemverstoring plaatsvindt met een diepte van meer dan 50 cm onder het maaiveld.

Waarde – Archeologie 4

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de zones met een lage archeologische verwachting. In dergelijke gebieden is de kans op het aantreffen van archeologische resten laag. Op grond van het beleid geldt voor de gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde dat onderzoek moet plaatsvinden als de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 5000 m² en de bodemverstoring plaatsvindt met een diepte van meer dan 100 cm onder het maaiveld.

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld. Het voorliggende plan (de bouw van twee woningen en de herbestemming van een bestaande bedrijfswoning) is een plan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Wijk bij Duurstede is een anterieure overeenkomst gesloten.

6.2. Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het voortraject heeft overleg plaatsgevonden met Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) en de provincie Utrecht. De resultaten van dit vooroverleg zijn:

Provincie Utrecht

In haar reactie van 8 februari 2016 geeft de provincie aan dat het plangebied gedeeltelijk in het provinciale stiltegebied ligt. Het bestemmingsplan geeft naar het oordeel van de provincie geen inzicht in de gevolgen van het bestemmingsplan voor het provinciale stiltegebied. De provincie geeft echter wel aan dat de twee nieuwe woningen geen significant negatieve invloed hebben op de akoestische kwaliteit van het stiltegebied. Verder zijn er geen provinciale ruimtelijke belangen in het geding.

De reactie van de provincie is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Naar aanleiding van de reactie van de provincie is in paragraaf 3.3.2 van deze toelichting een passage opgenomen over het provinciale stiltegebied. Daarnaast is in de regeling van het bestemmingsplan toegevoegd dat nieuwe ontwikkelingen (zoals een aan huis gebonden beroep of bedrijf) geen significant nadelig effect op het stiltegebied mag hebben.

Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat de waterbelangen op een goede wijze zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het Hoogheemraadschap heeft dan ook geen opmerkingen bij het bestemmingsplan.

6.3. Informatieavond

Op woensdag 16 september heeft een informatieavond plaatsgevonden waarbij het initiatief op het perceel van de familie Van Garderen centraal stond. Op deze bijeenkomst

waren een groot aantal omwonenden / buren van de familie Van Garderen aanwezig. Tijdens deze bijeenkomst werden omwonenden in staat gesteld aandachtspunten voor het bestemmingsplan aan te dragen. Op basis van de gevoerde discussie zijn de volgende aandachtspunten genoteerd:

1. Uitstraling van de nieuwe woningen (er moet aandacht zijn voor welstand, de kwaliteit en uitstraling van de te realiseren woningen);
2. De uitrit van de nieuwe woningen. Er moet aandacht zijn voor de uitritconstructie.
3. De afstand van de woning tot de westelijk gelegen zijdelingse perceelsgrens.

In reactie op deze aandachtspunten kan het volgende worden gesteld:

Ad 1. De uitstraling van de woningen komt aan de orde bij de welstandstoetsing in het kader van een aan te vragen vergunning voor het bouwen van een woning. In reactie op dit punt is na afloop van de informatieavond de van toepassing zijnde paragraaf uit de welstandsnota van Wijk bij Duurstede gestuurd naar de aanwezigen. Deze paragraaf is eveneens opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Bij brief van 16 maart 2015 heeft de commissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente een principe welstandsadvies gegeven. Dit advies is reeds besproken op pagina 8 van deze toelichting en is verder ook opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Ad 2. De uitrit van de woningen zal gesitueerd worden naar de Langbroekerdijk. Het geldende bestemmingsplan biedt reeds de mogelijkheid om dit door middel van een brug te realiseren.

Ad 3. De afstand van woningen tot de zijdelingse perceelsgrens dient in het hele buitengebied van Wijk bij Duurstede minimaal 3 meter te bedragen. De initiatiefnemer heeft met de buren afgestemd dat deze 3 meter ook bij de voorgenomen ontwikkeling zal worden aangehouden.

6.4. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 31 maart 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

7. CONCLUSIE

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om herontwikkeling van het perceel Langbroekerdijk A2 mogelijk te maken. Het biedt de mogelijkheid om hier twee nieuwe woningen te realiseren. In deze toelichting is ingegaan op de relevante beleidskaders en de omgevingsaspecten.

Conclusie is dat de voorgenomen ontwikkeling in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar wordt geacht omdat:

- het plan past binnen de uitgangspunten van het provinciaal en gemeentelijk beleidskader;
- er uit oogpunt van milieuhygiëne (bodemkwaliteit, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en overige milieu aspecten) geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling;
- de archeologische verwachtingswaarden worden beschermd door middel van een dubbelbestemming;
- het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding;
- geen negatieve effecten optreden voor eventueel aanwezige flora en fauna;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.