

TOELICHTING

Gooyerdijk 39 te Doorn



Plan naam: NL.IMRO.1581.BPGooyerdijk39-VA01
Type: TOELICHTING
Datum: 18 januari 2018

Opdrachtgever:

De heer N. van Dijk en mevrouw J.B. van Dijk - de Haas
Gooyerdijk 39
3941 MA DOORN

Uitvoerende:

DL Advies
P.B.W. Lohschelder
Postbus 282
3970 AG Driebergen-Rijssenburg
dladvies@live.nl

Inhoud

1.	Inleiding.....	2
1.1	Aanleiding en doelstelling	2
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied.....	2
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	3
1.4	Leeswijzer.....	4
2.	Het plan	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Projectbeschrijving	6
2.3	Toekomstige situatie.....	6
2.4	Ruimtelijke gevolgen.....	8
3.	Algemene ruimtelijke beleidskaders	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid.....	9
3.3	Gemeentelijk beleid.....	14
4.	Specifieke wet- en regelgeving	16
4.1	Beeldkwaliteit.....	16
4.2	Verkeer en parkeren	18
4.3	Milieu	19
4.4	Kabels en leidingen	28
4.5	Duurzaamheid.....	29
4.6	Water	29
4.7	Groen, natuur en landschap	31
4.8	Cultuurhistorie	34
4.9	Archeologie.....	34
5.	Wijze van bestemmen	36
6.	Uitvoerbaarheid	42

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op de locatie Gooyerdijk 39 te Doorn is een gemengd agrarisch bedrijf (met de hoofdactiviteit varkenshouderij) met bijbehorende bedrijfsgebouwen, voorzieningen en twee bedrijfswoningen gevestigd. De eigenaar is voornemens het bedrijf te beëindigen. Als compensatie voor de sloop van de bedrijfsgebouwen (circa 1.400 m²) en andere bouwwerken is er de wens een extra woning op te richten in het kader van de zogenoemde 'ruimte-voor-ruimte regeling'. In afwijking van de wijzigingsbevoegdheid voor de ruimte-voor-ruimte regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2011, wordt één van de twee aanwezige bedrijfswoningen (nr. 39a) gesloopt en elders binnen het bouwvlak teruggebouwd. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Derhalve wordt een afzonderlijke planologische procedure gevolgd, waar deze ruimtelijke onderbouwing toe dient. Hiermee wordt een passende bestemming opgenomen voor totaal drie afzonderlijke woningen met bijgebouwen (max. 150 m²).

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De locatie is gelegen in het buitengebied ten zuidenwesten van Doorn. Op de volgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven.

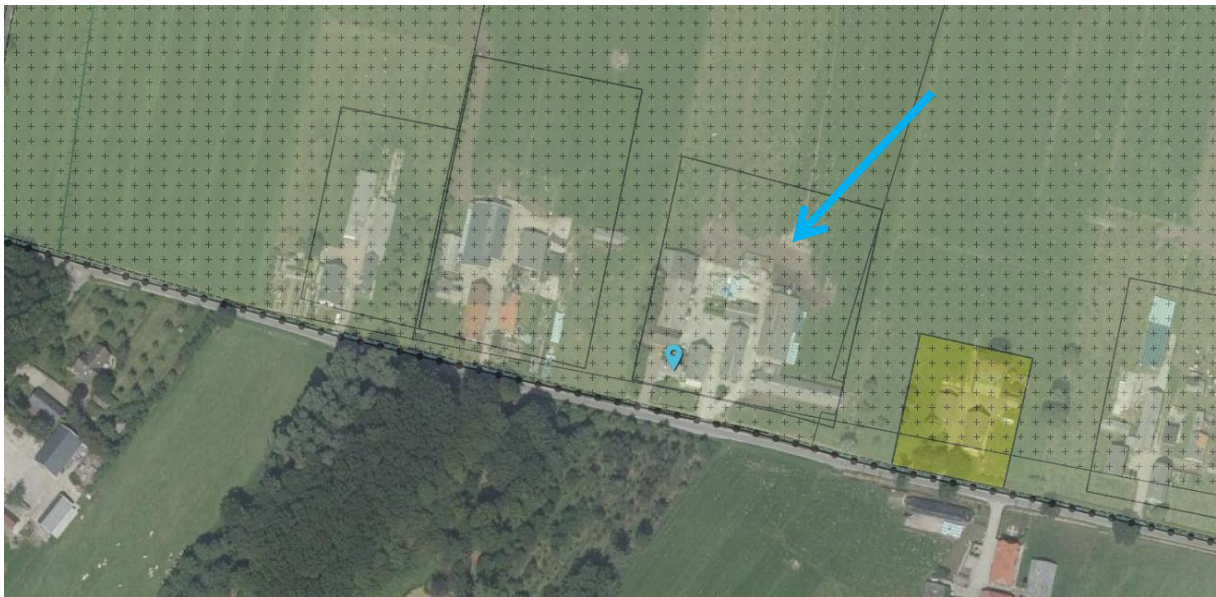


Afbeelding: Uitsnede ligging plangebied

De Gooyerdijk betreft tevens een gemeentegrens. Ten zuiden van de Gooyerdijk behoren de gronden tot de gemeente Wijk bij Duurstede, ten noorden tot de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

1.3 Geldend bestemmingsplan

De huidige planologisch-juridische regeling van de betreffende gronden is neergelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2011, dat in mei 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld en in januari 2013 voor deze locatie onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'agrarisch met waarden' met de aanduidingen 'bouwperceel', en de aanduidingen 'intensieve veehouderij', 'open landschap', 'verkavelingspatroon' en maatvoering 'wooneenheden 2'. Daarbij hebben de gronden een dubbelbestemming voor 'waarde archeologie 3, hoog' en 'waarde ecologie' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone verweingsgebied' en 'milieuzone - stiltegebied'. Het plangebied is gelijk aan het bouwvlak welke onderstaand is weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2011 (bron: heuvelrug.nl)

In het vigerende bestemmingsplan mag per bestemmingsvlak (bouwvlak) maar één bedrijfswoning voorkomen, tenzij ter de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven. Voor deze locatie is dit aan de orde en ter plaatse het aantal wooneenheden aangegeven met '2'. Binnen het bouwvlak mogen bij recht, twee woningen aanwezig zijn en gebruikt.

De ruimte-voor-ruimte-regeling is in artikel 3.6.6 van het bestemmingsplan opgenomen. Het beoogde plan voldoet niet aan de voorwaarde zoals deze onder '3.6.6 onder h' (oppervlakte bijgebouwen) is opgenomen. Daarbij voorziet het bestemmingsplan niet in de mogelijkheid om een bestaande woning te verplaatsen en hiervoor een afzonderlijke (woon)bestemming op te nemen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit de volgende indeling:

- hoofdstuk 2 geeft een algemene beschrijving van het plan weer. De huidige ruimtelijke en functionele structuur van het gebied en de eventuele verschillen tussen het geldende planologische regime en de toekomstige manier van bestemmen wordt beschreven;
- hoofdstuk 3 geeft het algemene ruimtelijke beleidskader weer, zoals het beleid op alle bestuursniveaus en welke invloed dit beleid heeft op het plangebied;
- hoofdstuk 4 omschrijft de relevante specifieke wet- en regelgeving en eventuele onderzoeksverplichtingen die de voorgenomen ontwikkeling met zich mee kan brengen;
- hoofdstuk 5 bevat een juridische uitleg van de opgenomen regels van dit plan;
- hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Diverse onderzoeksrapportages zijn opgenomen in de bijlage.

2. Het plan

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de toekomstige situatie en de ruimtelijke gevolgen van de nieuwe ontwikkeling.

2.1 Huidige situatie

Op de locatie Gooyerdijk 39 in Doorn is een gemengd agrarisch bedrijf gevestigd met de bijbehorende bedrijfsgebouwen, twee bedrijfswoningen, voorzieningen en landbouwgronden. Voor het bedrijf is laatstelijk een omgevingsvergunning milieu (thans: melding Activiteitenbesluit) verleend voor het houden van 1.007 vleesvarkens, 27 melkkoeien en 13 stuks vrouwelijk jongvee.

In de huidige situatie zijn op de locatie twee woningen, vier stallen, een (werktuigen)berging met stallingsruimte voor rundvee en een vaste mestopslag aanwezig. Het terrein rond de opstallen is verhard met beton(klinkers). Het perceel wordt voorbij de voortuin aan de zuidzijde begrensd door de Gooyerdijk, voor het overige sluit het erf aan de noordzijde aan op in eigendom zijnde landbouwgronden.

Het agrarisch erf grenst direct aan de Gooyerdijk. De bebouwing is overwegend haaks georiënteerd op de weg. In de omgeving zijn woningen en enkele agrarische bedrijven aanwezig. De bebouwing concentreert zich in clusters van agrarische bebouwing en solitaire woonbebouwing langs de Gooyerdijk, op enige afstand van elkaar, in hoofdzaak direct naast de weg.



Afbeelding: Huidige situatie plangebied (bron: heuvelrug.nl)

2.2 Projectbeschrijving

Bij het opstellen van dit plan is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten en stedenbouwkundige vastgestelde randvoorwaarden:

- Bestemmingsvlak ca. 1.000 m² nieuw te realiseren woningen met bijgebouw(en)
- Landschappelijk inpassingsplan

Ten aanzien van de nieuw op te richten woningen gelden de volgende voorwaarden:

- uitsluitend in de vorm van een vrijstaande woning;
- uitsluitend één woning binnen elk bouwvlak;
- de inhoud van het hoofdgebouw maximaal 600 m³, bij een goede landschappelijke inpassing maximaal 800 m³ (afwijking);
- de goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 4,5 m en 10 m;
- hoofdgebouwen met zadeldak, richting haaks op Gooyerdijk, dakhelling minimaal 35° en maximaal 65°.

2.3 Toekomstige situatie

De bedrijfsmatige agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt grotendeels gesloopt. Ten oosten van de bestaande woning nr. 39 worden twee nieuwbouwpercelen gecreëerd met twee vrijstaande woningen (verplaatsing nr. 39a en nieuw) met bijgebouwen. Onderstaand is de toekomstige situatie weergegeven.



Afbeelding: Situatietekening gewenste situatie (bron: gemeente Utrechtse Heuvelrug)

Gehandhaafd worden een tweetal gebouwen met een oppervlakte van 150 m² totaal, welke dienst zullen gaan doen als bijgebouwen bij de woning Gooijerdijk 39. Het gebouw direct ten oosten van de woning vormt met de woning een stedenbouwkundige herkenbare eenheid en sloop zou afbreuk doen aan het oorspronkelijke erf en diens uitstraling. Daarbij zorgt het bijgebouw voor een goede afscheiding tussen de diverse erven wat betreft privacy. Het andere, gedeeltelijk te handhaven, bijgebouw bevindt zich direct ten noordwesten van de woning.

Deze bebouwing heeft momenteel al de functie van garage en opslagruimte en kan daardoor prima deze functie behouden. Om een stedenbouwkundige en landschappelijke verbetering te realiseren en maximaal 150 m² aan bijgebouwen te handhaven, wordt één spant van het gebouw gesloopt. Het gebouw zal verder worden verfraaid door het aanbrengen van passende gevelgeleding door potdekselprofielplaten.

Onderstaand een overzicht van te slopen bebouwing gegeven.

Aanduiding	Benaming	Status	Sloopoppervlak
A	Woning 39	Ongewijzigd	
B	Woning 39a	Verplaatsen	
C	Bijgebouw / garage	Gedeeltelijke sloop	35 m ²
D	Varkensstal	Sloop	460 m ²
E	Varkensstal	Sloop	61 m ²
F	Varkensstal	Sloop	50 m ²
G	Berging / opslag / vleesvee	Sloop	110 m ²
H	Berging / opslag / vleesvee	Sloop	360 m ²
J	Varkensstal	Sloop	349 m ²
K	Bijgebouw / opslag	Ongewijzigd	
TOTAAL			1.425 m²



Afbeelding: Huidige situatie plangebied voor sloop (bron: bouwkundig teken- en adviesbureau Johan van Doorn)

Bij de woning zijn van oorsprong twee inritten aanwezig, waarbij de inrit nabij woning nr. 39 zich direct voorop het erf vertakt tot een derde inrit. Gehandhaafd wordt één inrit, haaks op de Gooyerdijk.

Voor te verplaatsen woning wordt een nieuwe inrit gerealiseerd en de derde inrit is reeds aanwezig, nabij de eigendomsgrens met Gooyerdijk 30. Deze zal dienst doen voor de derde woning. Op het eigen terrein is voldoende ruimte voor de aanleg van parkeerplaatsen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn tuinen gesitueerd aan de naar de weggekeerde zijde van de woningen. In de huidige situatie ligt het erf met bebouwing en verharding direct aan de weg. In de toekomstige situatie ontstaat er meer ruimte tussen de bebouwing en de weg, waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Ook worden vanaf de Gooyerdijk zichtlijnen tussen de woningen gecreëerd. In de huidige situatie zorgen de diverse schuren er voor dat het uitzicht vanaf de Gooyerdijk naar het achterliggend landschap ten noorden van het perceel wordt belemmerd. Door het verwijderen van de schuren zal ter plaatse het zicht op het achterliggende landschap worden verbeterd.

De nieuwe bebouwing wordt zodanig vorm gegeven dat er stedenbouwkundig een verbetering van het aanzicht ontstaat. Samen met de extra aan te brengen landschapselementen ontstaat een beeld dat passend is voor de streek en directe omgeving. Verderop in deze onderbouwing wordt hierop nog nader ingegaan.

2.4 Ruimtelijke gevolgen

Op de locatie wordt ruim 1.400 m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Hiermee wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd, door ontstening van het buitengebied. Ook het verwijderen van de erfverharding draagt hier aan bij en de te realiseren landschappelijke inpassing. De milieuhygiënische verbetering ontstaat door het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten en de daarmee samenhangende ammoniak-, geur-, fijnstof- en geluidsproductie.

3. Algemene ruimtelijke beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Beoogd wordt om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken. In de structuurvisie zijn drie Rijksdoelen geformuleerd:

1. de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
2. de bereikbaarheid verbeteren;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In de structuurvisie zijn 13 ruimtelijke thema's van nationaal belang verklaard. De doorwerking naar ruimtelijke plannen van andere overheden is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (de AMvB Ruimte) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro stelt het Rijk regels aan de inhoud van bestemmingsplannen. Deze normering werkt door op het niveau van lokale besluitvorming en moeten in acht worden genomen.

Het voorgenomen plan heeft betrekking op een lokaal niveau en raakt geen landelijke regelgeving op ruimtelijke ordeningsniveau. De ontwikkeling ziet toe op het beëindigen van een agrarisch bedrijf en het opheffen van een agrarisch bouwvlak. Daarvoor in de plaats worden woonbestemmingen toegekend, met behoud van de overige (dubbel)bestemmingen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Op 4 februari 2013 hebben de Provinciale Staten van de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028 vastgesteld. In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. Een Herijking is vastgesteld op 12 december 2016, waarbij het ruimtelijk beleid op een aantal onderdelen is geactualiseerd. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. Het beleid zal onder meer via de Provinciale Ruimtelijke Verordening uitgevoerd worden.

De PRS richt zich op de volgende drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven:

- Accent op de binnenstedelijke opgave.
- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied.

Het plangebied ligt in landelijk gebied. Bij de beleidsopgave 'behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied' is als volgt nader uitgewerkt: *"Wij hebben een aantrekkelijk landelijk gebied. We willen deze kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad willen wij onder andere opvangen door hier rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang."*

De provincie wil de kwaliteit van het landelijk gebied behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen.

Het schaalniveau van de structuurvisie leent zich niet voor een rechtstreekse vertaling naar de voorgenomen ontwikkeling op perceelsniveau. De voorgenomen ontwikkeling draagt wel bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening

De PRV is gelijktijdig met de PRS vastgesteld in februari 2013. Een Herijking is vastgesteld in december 2016. Het doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De PRV bevat regels voor gemeenten en de gemeenten moeten deze regels in acht nemen bij het maken van ruimtelijke plannen. De regels zijn nodig om het provinciale ruimtelijke beleid te kunnen realiseren.

Het plangebied is aangewezen als landelijk gebied. In artikel 3.11 van de PRV zijn met betrekking tot dit gebied een aantal regels en voorwaarden opgenomen, zoals een 'Ruimte voor Ruimte'-regeling. De bouw van een nieuwe woning of woningen is toegestaan, mits bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Doel van de sloopeis is niet alleen het verminderen van de bebouwing in het landelijk gebied, maar ook het voorkómen dat bebouwing achterblijft die ruimtelijk ongewenst gebruik tot gevolg heeft.

3.2.2.1 Ruimte voor Ruimte

In de verordening is een regeling opgenomen die het mogelijk maakt om bij een algehele bedrijfsbeëindiging een nieuwe woning toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;
- b. alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1.000 m² tot 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan.

Wanneer 2.500 m² tot 4.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Afwijking van deze maatvoering is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;

- c. de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de voormalige bouwkael in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning en wordt landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Toetsing aan de voorwaarden:

Ad a: het plangebied is gelegen in een agrarisch gebied met vele agrarische kleine en middelgrote agrarische bedrijven. Er is sprake van een grote maatschappelijke druk naar een verdere extensivering van de grondgebonden landbouw. Daarmee is er in de omgeving van het plangebied ook een grote vraag naar landbouwgronden. Voor een eventuele specialisatie naar een grondgebonden landbouwbedrijf is extra landbouwgrond gewenst. Dit is niet beschikbaar en indien het beschikbaar zou komen gezien de vraagprijzen niet rendabel te exploiteren. Daarbij staan er op het perceel verouderde bedrijfsgebouwen ten behoeve van een varkenshouderij. Deze zijn niet of pas na sloop en herbouw geschikt te maken voor bijvoorbeeld een moderne melkveehouderij. Ook dit zal gepaard gaan met aanzienlijke investeren, waarna vervolgens een bedrijfseconomische rendabele exploitatie niet meer mogelijk is. De inrichting betreft geen glastuinbouwbedrijf en evenmin is er sprake van een bouwperceel dat is gelegen in een concentratiegebied glastuinbouw.

Ad b: In de voorliggende situatie wordt een oppervlakte van ruim 1.400 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Dit is voldoende compensatie om een nieuwe woning te mogen realiseren. Er wordt weliswaar nog een tweede woning opgericht, dit betreft echter herbouw van een woning die elders op het perceel gesloopt wordt. De schuur direct ten oosten van woning nr. 39 kan worden aangemerkt als waardevolle bebouwing, omdat het samen met de woning een karakteristieke eenheid vormt. De garage direct ten noordwesten van woning nr. 39 blijft als zodanig dienst doen en heeft tevens de functie opslagruimte. Bij de nieuwe woningen mag, afhankelijk van de omvang van het bouwperceel en perceelsoppervlakte, maximaal 150 m² aan bijgebouwen (per woning) aanwezig zijn.

Ad c: Er vindt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats. In het erfinrichtingsplan (zie bijlage) is aangegeven welke maatregelen worden genomen om te komen tot een kwaliteitsverbetering op het erf.

Ad d: Omliggende functies worden niet onevenredig gehinderd of beperkt. De bestaande woning nr. 39a aan de westzijde van het perceel, wordt gesloopt en verplaatst in oostelijke richting. De afstand tussen een hindergevoelig object en het ten westen gelegen agrarische bedrijf wordt daarmee vergroot. Deze vergroting heft juist een geldende beperking voor het agrarische bedrijf op.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het provinciale beleid en daarmee het oprichten van de nieuwe burgerwoning rechtvaardigt.

3.2.2.2 Stiltegebied

Het plangebied ligt binnen het stiltegebied Beverweerd / Rijsenburg als opgenomen in de provinciale Milieuverordening 2013. Negatieve beïnvloeding van de geluidsbelasting kan zich voor doen bij functiewijzigingen. 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 agrarische activiteiten en stille vormen van recreatie mogelijk.

De gevolgen van de bedrijfsbeëindiging hebben geen negatieve invloed op geluidsbelasting. Met het verdwijnen van de bedrijfsgebouwen en agrarische bedrijfsfunctie, verdwijnt ook de bijbehorende geluidsbelasting. In de nieuwe situatie is er nog enkel sprake van lichte verkeersbewegingen voor privé-doeleinden. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de doelstellingen voor de stiltegebieden.

3.2.2.3 Water

Het plangebied ligt binnen de beschermingszone drinkwaterwinning. Ruimtelijke plannen mogen geen verslechtering van de kwaliteit van de bronnen voor de drinkwatervoorziening veroorzaken.

Uitgangspunt is dat bestemmingen in deze gebieden harmoniëren met het waterwinbelang en dat ze dat belang niet schaden.

Het plangebied ligt eveneens in het overstroombaar gebied. Binnendijks behoeven uitsluitend nadere regels te worden gesteld indien sprake is van (grootschalige) woonwijken en bedrijventerreinen. Daarvan is hier geen sprake, het betreft het toevoegen van een individuele woning. De grond voor de nieuw te realiseren woningen wordt ook opgehoogd, zodat de woningen op tenminste 30 cm boven de as van de weg komen te liggen.

De gevolgen voor de waterhuishouding zullen naar alle waarschijnlijkheid positief zijn. Het agrarisch bedrijf met de bestaande stallen, schuren en erfverharding worden verwijderd. In plaats daarvan worden één extra woning toegevoegd en landschapselementen aangelegd. De nieuwe functie 'wonen' vormt een geringer verontreinigingsrisico voor grond- en oppervlaktewater. Het hemelwater wordt in de bodem geïnfiltreerd. De mogelijkheden voor inzijging van hemelwater in de bodem nemen toe, en de kans op verontreinigd hemelwater neemt af. Lokaal wordt daarmee een positieve bijdrage voor natuurwaarden gerealiseerd. Het opnemen van regels in dit bestemmingsplan ter bescherming van de drinkwatervoorziening worden dan ook niet noodzakelijk geacht, omdat een woonfunctie niet als risicovol voor de grondwater- of oppervlaktewaterkwaliteit hoeft te worden beschouwd.

3.2.2.4 Cultuurhistorische hoofdstructuur

Het plangebied ligt binnen de cultuurhistorische hoofdstructuur, onderdelen 'historische buitenplaatszone' en 'archeologie'. Voor deze gebieden geldt dat een bestemmingsplan voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan worden vastgesteld als de cultuurhistorische waarde van het bekende en verwachte archeologisch erfgoed worden behouden en versterkt. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat, mede op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met eventuele veranderingen rekening wordt gehouden.

Omdat het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft is een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Conclusie is dat de bodem in het recente verleden verstoord is door verschillende bouwwerkzaamheden en de aanleg van een boomgaard. In hoofdstuk 4.8 wordt nader op het aspect archeologie en cultuurhistorie ingegaan.

De oorspronkelijke bedrijfswoning op Gooyerdijk 39 blijft gehandhaafd, samen met de naastgelegen schuur (K). Dit vormt een herkenbare eenheid. Door sloop van omliggende bebouwing met een andere uitstraling wordt deze eenheid versterkt en komen oorspronkelijke zichtlijnen terug. Deze ingrepen bevorderen juist de cultuurhistorische waarde van het erf.

Met dit plan wordt voldaan aan de eisen voor behoud van archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed.

3.2.2.5 Landschap Rivierengebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de landschapseenheid 'Rivierengebied'. In de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten bevat. De kernkwaliteiten van het rivierenlandschap zijn:

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

In de kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen katern Rivierengebied is dit nader uitgewerkt. Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied 'de Flank': de beplante, doorgaande weg over de lengte van de stuwwalflank, met een hoge en een lage zijde en een afwisseling van dorpen en bossen, vormt de kern van dit lineaire landschap. De bossen geven de flank een besloten karakter. Open ruimten van de engen en landgoedparken zorgen voor afwisseling. Lanen, haakse zijstraten, zichtlijnen en panorama's de helling af geven de flank een visuele relatie met de lager gelegen deelgebieden. De overgang naar Langbroek en de stroomrug van de Kromme Rijn is geleidelijk, die naar de Nederrijn is veel directer.

In het erfinrichtingsplan (zie bijlage) is aangegeven hoe de nieuwe en bestaande bebouwing op het perceel worden ingepast, passend bij de landschapskwaliteiten.

3.2.2.6 Mobiliteitstoets

De provincie vindt het van belang dat bij alle ruimtelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) voor alle verkeersvormen sprake is van een goede en tijdige ontsluiting. De provincie wijst er daarbij op dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een verstorend effect kunnen hebben op het functioneren van het verkeersnetwerk in de directe nabijheid. In dat geval zullen er extra maatregelen nodig om deze verstoring niet op te laten treden.

Om het bovenstaande te bewerkstelligen stelt de provincie bij elke ruimtelijke ontwikkeling een mobiliteitsscan verplicht. Dit betekent dat in een vroegtijdig stadium (bij voorkeur al in de planvormingsfase) wordt nagegaan of de ontwikkeling leidt tot een verstoring van het functioneren van het verkeersnetwerk.

Het plangebied wordt ontsloten via de Gooyerdijk richting Doorn, Driebergen en Langbroek. Door beëindiging van het agrarische bedrijf zal het zware vrachtverkeer voor bevoorrading en afvoer niet langer plaats vinden. Ook zal er in het geheel een behoorlijke afname zijn van het verkeer van en naar de locatie.

De woonfunctie heeft nauwelijks een verkeersaantrekkende werking zodat er negatieve wijzigingen voor het verkeers- en vervoersnetwerk zal plaatsvinden. De afname van vrachtverkeer op de relatief smalle Gooyerdijk met aangrenzende watergangen met smalle bermen worden juist ontlast. Dit heeft ook een positief bijdrage voor de verkeersveiligheid van het (recreatieve) fietsverkeer op de Gooyerdijk. Parkeren van voertuigen kan uitstekend op eigen erf plaatsvinden, dus levert geen belemmeringen op voor het verkeersnetwerk. De uitvoering van een mobiliteitstoets is dan ook niet noodzakelijk.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal'

Voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug is op 28 januari 2010 de Structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal' vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het (ruimtelijk) beleid voor het hele grondgebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug in de periode tot 2030. De gemeente wil met deze visie de 'kwaliteit van de leefomgeving' en de 'groene positie in de regio' van de gemeente behouden en versterken.

Deze ambities zijn themagericht en gebiedsgericht uitgewerkt, zijnde:

- natuur over de heuvels;
- op de schouders van ons erfgoed;
- duurzaam bereikbaar;
- leefbare dorpen;
- vrije tijd op de Utrechtse Heuvelrug;
- maatwerk voor wonen en werken.



Afbeelding: Uitsnede kaart structuurvisie (bron: heuvelrug.nl)

Het plangebied is gelegen in de lichtgroen zone (landelijk gebied met duurzame menging van functies). In deze zone wordt ruimte geboden aan een breed scala aan functies en waarden, die passen in een agrarisch landschapsbeeld.

Voorliggend plan is in overeenstemming met het beleid zoals verwoord in de Structuurvisie omdat de ontwikkeling bijdraagt aan kwalitatieve hoogwaardige woonruimte in het landelijke gebied zonder de agrarische functie van dit gebied te schaden. De gronden die niet worden ingericht als woonkavel blijven beschikbaar voor de landbouw en dragen op die manier bij aan de doelstelling dat de landbouw als belangrijkste grondgebruiker behouden dient te blijven. Het plan past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

4. Specifieke wet- en regelgeving

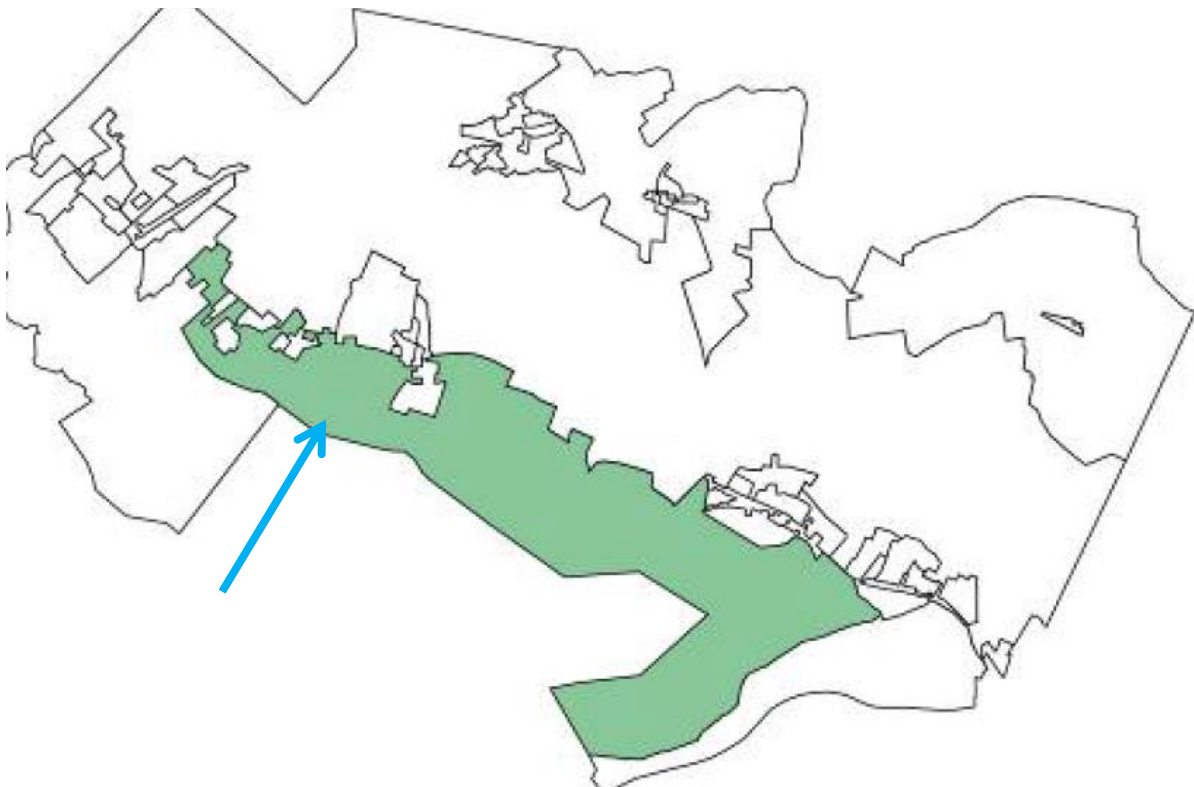
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in de toelichting een beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar relevante feiten en belangenafweging.

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

4.1 Beeldkwaliteit

4.1.1 Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is vastgelegd in de welstandsnota uit 2008, laatstelijk gewijzigd in 2014. De nota beschrijft het welstandsbeleid en fungeert als toetsingskader voor het welstandsadvies bij toetsing van aanvragen om omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen. Doel is het leveren van een bijdrage van schoonheid en aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. De nota legt vast op welke wijze welstandstoezicht plaatsvindt, op grond van welke uitgangspunten en criteria.



Afbeelding: Uitsnede welstandsnota (bron: gebiedscriteria bij welstandsnota)

Het plangebied valt binnen het deelgebied 'Overgangsgebied Langbroekerwetering en Nederrijn'. Dit gebied kent een hoogwaardig natuur- en cultuurlandschap waar open grasland afgewisseld wordt door bospercelen. Het bebouwingsbeeld in dit gebied wordt gedomineerd door agrarische bebouwing.

De boerderijen bestaan uit grote complexen die veelal haaks op de doorgaande wegen georiënteerd staan. De oorspronkelijkheid van deze boerderijen is goed bewaard gebleven. Detailleringen, materialen en kleuren ademen nog de historische sfeer. De kwaliteit van de bebouwing ligt in de historische en architectonische waarden van de oude, karakteristieke bebouwing.

Voor het welstandsbeleid in het deelgebied is de versterking van de natuurwaarden en de landschappelijke kwaliteiten richtinggevend. Naast de beschermende en conserverende bepalingen van de Monumentenwet, kan welstandsbeleid worden ingezet om de sfeer van het zeer afwisselend kleinschalig open landschap te behouden. De welstandstoets besteedt extra aandacht aan speciale bebouwingskenmerken zoals:

- heldere en eenduidige hoofdvorm
- hoofdbebouwing bestaat uit één laag met een kap of één laag met een accent in twee lagen
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- bebouwing is vormgegeven in eigentijds architectuur, robuust van uitstraling
- bebouwing is horizontaal geled/vormgegeven
- ingetogen materiaal- en kleurgebruik
- gebruik van natuurlijke materialen

Het gewenste plan versterkt de beeldkwaliteit ter plaatse, omdat de bebouwing wordt verkleind. De bebouwing wordt nog uitsluitend in de lengterichting van het landschap gerealiseerd en gehandhaafd. Zichtlijnen worden verruimd en bijgebouwen worden achter de woningen gerealiseerd. Alle aspecten zullen uitvoerig worden getoetst bij de in te dienen aanvragen om omgevingsvergunning.

4.1.2 Woonvisie

In de in februari 2014 vastgestelde woonvisie 'Woonbeleid in een nieuwe realiteit, actualisatie Woonvisie Utrechtse Heuvelrug 2013-2020' is een actualisatie van het woonbeleid van de gemeente opgenomen. In de visie zijn vier speerpunten van het beleid aangewezen:

- Het inzetten op doorstroming in de voorraad sociale woningen (huur en koop)
- Meer betaalbare huur- en koopwoningen (ver)bouwen of beschikbaar stellen voor de inkomensgroepen € 34.085,- tot € 50.000,- (de scheefwoningers)
- Levensloopbestendig wonen en wonen in combinatie met welzijn en/of zorg, bevorderen en realiseren in alle dorpen
- Klimaatbewust en duurzaam (ver)bouwen stimuleren

Het gewenste plan van initiatiefnemer draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt, zodat geschikte woningen voor daartoe bedoelde doelgroepen beschikbaar komen. Ook zal er levensloopbestendig worden gebouwd, zodat bewoners er gedurende verschillende fases van hun leven in kunnen (blijven) wonen. Dit wordt bereikt door een goede indeelbaarheid, gebruiksgemak en toegankelijkheid van de woningen, die op zichzelf ook nog weer aanpasbaar zijn. De herontwikkeling past binnen het woonbeleid van de gemeente.

4.1.3 Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijnlandschap / Langbroekerwetering

Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de welstandsnota en vormt een nadere uitwerking van het landschapsontwikkelingsplan. De Welstandsnota gaat specifiek in op de kenmerken van de bebouwing in het buitengebied. Het beeldkwaliteitsplan gaat in op de ruimtelijke samenhang van de bebouwing met de omgeving, de erfinrichting en de beeldkenmerken van het landschap.

Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor wijziging van functies en geeft randvoorwaarden voor de maatvoering van bebouwing en andere objecten. Het landschapsontwikkelingsplan geeft de gewenste ontwikkeling in het landschap aan.

Het is belangrijk om bij het ontwerp en nieuwe inrichting van het perceel rekening te houden met de eisen die in het beeldkwaliteitsplan zijn geformuleerd. Het gaat dan om vormgeving, kleurgebruik en erfinrichting. De Stuurgroep Kromme Rijnlandschap heeft in het opgestelde landschappelijk inpassingsplan voor de locatie alle uitgangspunten getoetst. Deze toetsing is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Het plan draagt sterk bij aan de landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

4.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Hierbij is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan moet beschrijven of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Per 1 juli 2017 is het Besluit op de ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij een nieuwe (voor dit initiatief versoepelde) Laddersystematiek geldt. Op grond van artikel 3.1.6. van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het plan van initiatiefnemer (toevoegen één woningcontingent) geen stedelijke ontwikkeling, zodat toetsing niet hoeft plaats te vinden.

4.2 Verkeer en parkeren

Beleid: Gemeentelijke Verkeers- en Vervoer Plan

Het verkeersbeleid van de gemeente is weergegeven in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoer Plan (GVVP), vastgesteld in januari 2010. Het doel van dit plan hiervan is driedelig:

- **Beleidskader:** Het GVVP biedt een realistisch en concreet beleidskader voor het optreden van de gemeente op het gebied van verkeer en vervoer. Concrete verzoeken van inwoners en herinrichtingsplannen van de gemeente worden getoetst aan dit beleid, maar het bepaalt ook het gemeentelijk standpunt bij regionale ontwikkelingen en projecten.
- **Prioritering:** Het GVVP geeft prioriteiten aan voor investeringen van de gemeente in verkeer en vervoer. Er is duidelijkheid en transparantie over de projecten, zowel voor de financiering als de planning.
- **Integraal beleid:** Het GVVP brengt samenhang tussen de verschillende onderdelen van het verkeers- en vervoerbeleid en tussen dit beleid en andere beleidsterreinen (onder andere natuur en landschap, milieu, ruimtelijke ontwikkeling, werk en economie).

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een voorgenomen ontwikkeling op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied. Doordat het agrarische bedrijf wordt beëindigd, zullen er geen bedrijfsmatige aan- en afvoerbewegingen van en naar de locatie meer plaatsvinden.

Dit plan: De drie burgerwoningen leiden niet tot een wezenlijke toename van de hoeveelheid verkeer ter plaatse. Er is rekening gehouden met de mogelijkheid van parkeren op het eigen terrein. Er wordt voldaan aan de CROW-317 normen (2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein). Op het erf is meer dan genoeg ruimte aanwezig om deze parkeerplaatsen te realiseren. De ontsluiting vindt plaats via een eigen uitweg per woning.

Conclusie: Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan het aspect verkeer en parkeren.

4.3 Milieu

De gemeente streeft naar een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. Bestaande milieukwaliteit moet behouden blijven, of verbeteren. Dit betekent dat er ook eisen worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen, op zowel gebouwniveau of omgevingsniveau.

4.3.1 Algemeen

Beleid: het milieubeleidsplan

Het milieubeleidsplan beschrijft de duurzaamheidsambities van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. In het milieubeleidsplan staan vier pijlers centraal:

- duurzaamheid;
- gemeentelijke interne duurzaamheidszorg;
- klimaat, energie en duurzaam bouwen;
- kwaliteit van de leefomgeving.

Het milieubeleidsplan stelt duurzaamheid voorop. Op omgevingsniveau past de gemeente gebiedsgericht milieubeleid toe. Hiertoe zijn er voor de gemeente acht gebiedstypen met bijbehorende ambities (milieukwaliteitsprofielen) opgesteld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden deze milieukwaliteitsprofielen toegepast. Voor dit bestemmingsplan is van toepassing:

Landelijk gebied, verweving van functies	Wettelijk niveau	Huidige kwaliteit1	Ambitiekwaliteit
Bodem - Besluit Bodemkwaliteit	Achtergrondwaarden***	Achtergrondwaarden	Achtergrondwaarden
Energie / Dubo - EPL - EPC - GPR Gebouw	6,6 0,6 6	onbekend onbekend onbekend	25% verscherpte EPL 5% verscherpte EPC Gemiddeld 7, bij kansrijke projecten 8
Externe Veiligheid - plaatsgebonden risico (PR) - groepsrisico (GR)	1 * 10-6 nvt	< 1 * 10-8 < 0,1 OW	< 1 * 10-8 < 0,1 OW
Geluid - wegverkeer (dB) - bedrijven (dB(A)) - rail (dB)	48* 50 55**	43-48 50 ≤50	<43 45 <45
Groen en Natuur - belevingswaarde	n.v.t.	Groen dat leeft	Groen dat zichzelf in stand houdt
Licht - dag en avond (lux) 7.00-23.00 uur - nacht (lux) 23.00-7.00 uur	10 2	onbekend onbekend	2 1

Lucht - NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	40	20-22	18-22
- PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	31,3	21-22	20-21
Verkeer - Fietspaden - Fietsstallingen - Openbaar vervoer	n.v.t.	Ontsluiting op weg met gemengd verkeer en/of lage intensiteit Geen bijzondere voorzieningen Belbus, regiotaxi	Ontsluiting op weg met gemengd verkeer en/of lage intensiteit Beperkt aanbod Laag frequent, 1x p.u.
Water - belevingswaarde - afkoppelen (%)	n.v.t.	Basis < 10	Midden 60-100

* Met binnen de bebouwde kom een ontheffingsmogelijkheid tot 63 dB en buiten de bebouwde kom tot 53 dB

** Met een ontheffingsmogelijkheid tot 68 dB

*** Bouwplannen worden getoetst aan de geldende Circulaire Bodemsanering

In onderstaande milieuparagrafen worden de bovengenoemde milieuaspecten getoetst.

4.3.2 Bodem

Beleid: Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het voorgenomen gebruik. Dit is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging, moet in veel gevallen een bodemonderzoek worden uitgevoerd op de locatie. Door middel van dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de voorgenomen functie van het plangebied bij elkaar passen en een ontwikkeling kan worden toegestaan.

Dit plan: In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5725 uitgevoerd door Terra Agri Business (december 2016, kenmerk 2016-054). Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing. Er zijn ter plaatse van de huidige woning en de nieuw te bouwen woningen grondboringen gedaan en grondwaterpeilhuizen gezet. Zintuigelijk zijn bij het veldwerk geen bijzonderheden geconstateerd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in het grondwater matig tot sterk verhoogde concentraties zink en koper aangetoond. Er is sprake van een potentieel geval van ernstige bodemverontreiniging. Mogelijk is een natuurlijke situatie hiervan de oorzaak. Ongewenste verspreiding van deze verontreiniging moet worden voorkomen. Onttrekking of verplaatsing van het grondwater is niet toegestaan zonder instemming van de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht. Sprake van contactrisico's zijn er niet omdat zware metalen als koper en zink niet uitdampen.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de voormalige ondergrondse brandstoftank is nog niet bepaald. Het is echter niet waarschijnlijk dat sprake is van onaanvaardbare milieuhygiënische risico's bij het huidige gebruik (tuin). Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen nabij of ter plaatse van de tuin moet de bodemkwaliteit alsnog met bodemonderzoek worden bepaald.

Naast deze hoofdconclusies zijn de overige conclusies en aanbevelingen in de rapportage terug te vinden.

Conclusie: De algemene conclusie van het onderzoek is dat de agrarische bedrijfsvoering tot heden en het gebruik van de dieseltank niet hebben geleid tot daadwerkelijke verontreiniging van de bodem. Voor de eigendomsoverdracht van het terrein en de eventuele ontwikkeling ervan, vormt de kwaliteit van grond en grondwater geen belemmering. Het aspect bodem leidt daarom niet tot belemmeringen van de voorgenomen ontwikkeling.

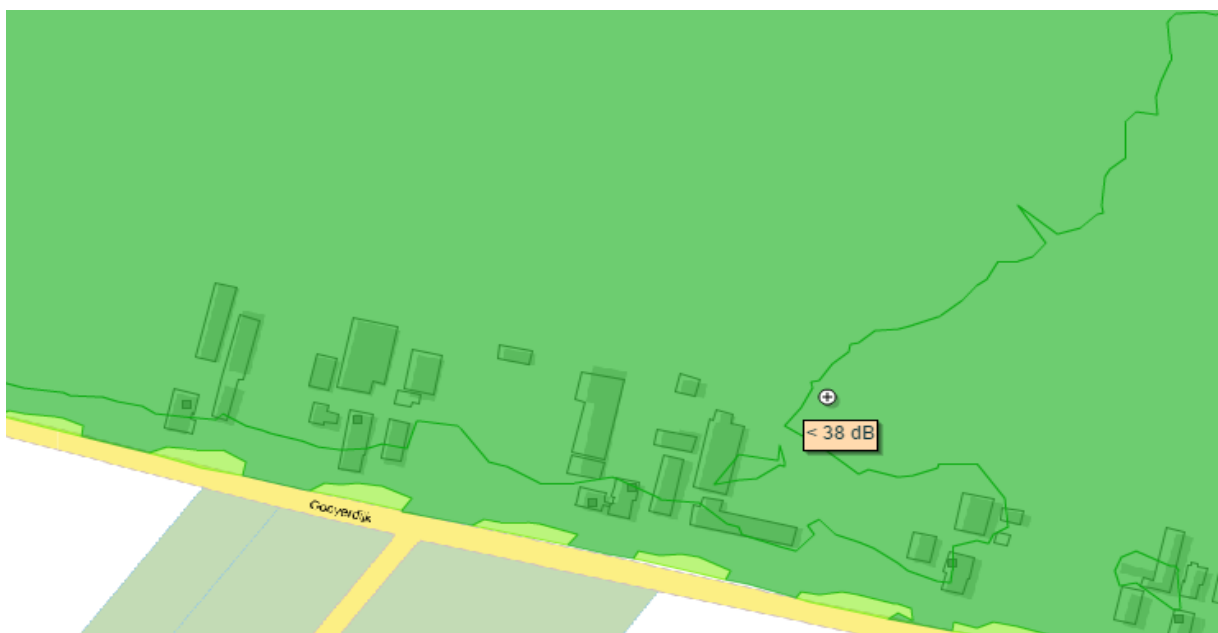
4.3.3 Geluid

Beleid: Wet geluidhinder

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer of industrie het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De voorgenomen woning wordt niet gerealiseerd binnen het invloedsgebied van spoorwegen en industrieterreinen, welke voorzien zijn van een geluidszone volgens de Wet geluidhinder (Wgh). Derhalve zijn deze geluidsaspecten niet relevant. In dit geval is alleen het wegverkeerslawaai relevant.

Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidgevoelige functies (zoals woningen) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Eventuele ontheffing hierop is onder voorwaarden mogelijk. Indien nieuwe geluidgevoelige functies worden toegestaan, dient vooraf toetsing hierop plaats te vinden.

In de wet geluidhinder is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidzone heeft. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een 30 km-zone of woonerf. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg. De afstand die bij wegen met twee rijstroken in het buiten-stedelijk gebied in acht moeten worden genomen bedraagt 250 meter.



Afbeelding: Uitsnede geluidscontourenkaart2025, wegverkeer (bron: ODRU)

Dit plan: Volgens de geluidkaart van de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) is de geluidsbelasting op de locatie minder dan 38 dB.

Conclusie: Er wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeurswaarde en kan voor het aspect geluid een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Er wordt voldaan aan de normstellingen van de Wet geluidhinder.

4.3.4 Luchtkwaliteit

Beleid: Wet milieubeheer

De luchtkwaliteit is van belang voor de volksgezondheid. Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen. In de praktijk gaat het dan om stikstofdioxide en fijnstof. Voor de overige stoffen komen de concentraties in Nederland niet in de buurt van de grenswaarden.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (NIBM) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Van een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

woningbouw:

- 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

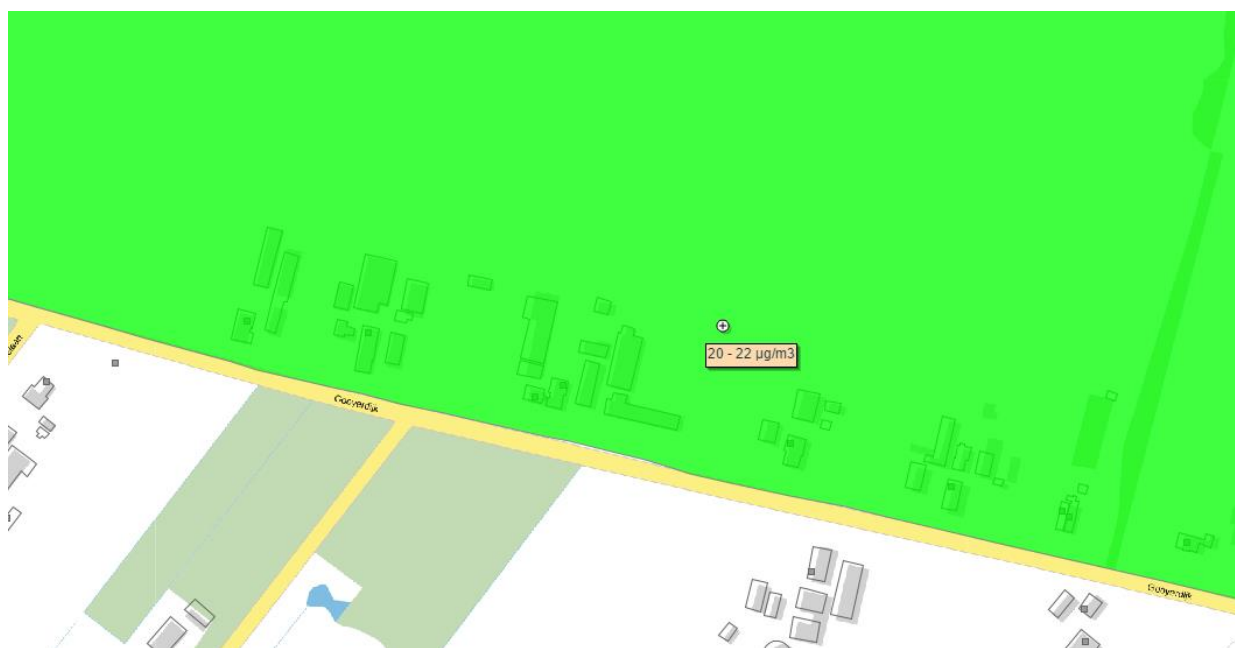
Wat betreft de toets aan de Wet milieubeheer over luchtkwaliteit maakt onderhavig plan de realisatie van één nieuwe woning mogelijk en het opnemen van een woonbestemming voor twee bestaande woningen. De ontwikkeling is van geringere omvang dan de ontwikkelingen die hiervoor zijn aangegeven. Er kan daarom geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' zal verslechteren.

De concentratie stikstofdioxide in het plangebied is volgens de luchtkwaliteitskaarten van de ODRU lager dan 14 µg/m³. In 2020 bedraagt dit tussen de 12-14 µg/m³ en in 2025 tussen de 10-12 µg/m³ en voldoet daarmee ook aan de ambitiewaarde uit het milieukwaliteitsprofiel van het milieubeleidsplan.



Afbeelding: Uitsnede luchtkwaliteitskaart NO₂ 2025 (bron: ODRU)

De concentratie fijnstof (PM10) in het plangebied is volgens de luchtkwaliteitskaarten van de ODRU lager dan 22 µg/m³. Zowel in 2020 als 2025 bedraagt dit tussen de 20-22 µg/m³ en voldoet daarmee ook (of nagenoeg) aan de ambitiewaarde uit het milieukwaliteitsprofiel van het milieubeleidsplan.



Afbeelding: Uitsnede luchtkwaliteitskaart fijnstof (PM10) 2025 (bron: ODRU)

Conclusie: Het aspect luchtkwaliteit leidt niet tot belemmeringen van de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.5 Milieuzoneringen en woon- en leefklimaat

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven) en anderzijds functies die daar gevoelig voor zijn (bijvoorbeeld woningen). Bij het toestaan van nieuwe functies dient rekening te worden gehouden met de milieuruimte die nodig is en dit voor gevoelige functies te worden nagegaan of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtlijnen gegeven voor afstanden die aanbevolen worden tussen bedrijven en milieugevoelige functies, zoals woningen van derden. De VNG-publicatie geeft richtlijnen voor nieuwe situaties. In deze situatie betreft dat de herbouw van woning nr. 39a op een andere locatie en de extra nieuw te bouwen woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Voor deze situatie gaat het om een rustige woonwijk / buitengebied.

Voor veehouderijen geldt specifieke sectorale wetgeving welke in acht moet worden genomen ten aanzien van geur, namelijk de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Deze wet vormt het exclusieve toetsingskader voor het beoordelen van geur uit dierverblijven en gaat boven de adviesafstanden van de VNG-brochure. De Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wgv geldt voor heel Nederland één toetsingskader voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen. Een gemeente kan bij verordening afwijken van de normstellingen, maar gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft dat niet gedaan voor het plangebied aan de Gooyerdijk in Doorn. Bij het vaststellen van een nieuwe bestemming moet rekening worden gehouden met deze regelgeving, omdat een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden moet worden gewaarborgd.

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een veehouderij, worden volgens artikel 14 van de Wgv ingedeeld in de categorie waarvoor een vaste afstand geldt van 50 meter.

Voor deze situatie is artikel 14 van toepassing, namelijk: de woningen nr. 39 - nr. 39a en de nieuw te bouwen woningen vloeien voort uit (de beëindiging van) een agrarisch bedrijf. Op grond van de geurregelgeving is een afstand van 50 meter tussen de grenzen van beide bouwvlakken voldoende.

In de omgeving liggen vier agrarisch bedrijven: Gooyerdijk 41a, 43, 47 en 21, waarbij de minimale afstand vanwege 'geur' in beginsel maatgevende is. Voor stof en geluid is een minimale afstand van 30 meter opgenomen.

Gooyerdijk 41a

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich op het grondgebied van de gemeente Wijk bij Duurstede een gemengd bedrijf. Op grond van de laatst verleende milieuvergunning (thans melding Activiteitenbesluit) van 2008 mogen 28 melkkoeien, 17 stuks vrouwelijk jongvee, 464 vleesvarkens en 15 schapen worden gehouden. De bestaande bedrijfswoningen bevinden zich op ca. 135 en 145 meter afstand van het agrarische bouwvlak van Gooyerdijk 41a.

De tweede bedrijfswoning die zich op 145 meter afstand bevindt zal worden gesloopt en worden verplaatst in de richting van het agrarische bouwvlak. Deze woning en de extra op te richten woning zullen echter alsnog op een afstand van circa 90 meter uit de bouwvlakgrens worden opgericht. Hierbij is eveneens rekening gehouden met de voeropslagen die buiten het bouwvlak zijn gesitueerd, maar op grond van het Activiteitenbesluit op tenminste 25 tot 50 meter van de woningen moeten zijn gelegen.

Gooyerdijk 43

De inrichting aan de Gooyerdijk 43 beschikt over een milieuvergunning (thans melding Activiteitenbesluit) van 2005. Er mogen 48 melkkoeien, 18 stuks vrouwelijk jongvee, 100 legkippen en 216 vleesvarkens worden gehouden. De bestaande bedrijfswoningen op het perceel Gooyerdijk 39 bevinden zich op circa 35 meter (nr. 39a) en 45 meter (nr. 39) afstand van de grens van het agrarische bouwvlak Gooyerdijk 43. De meest nabijgelegen bedrijfswoning zal worden gesloopt en in oostelijke richting worden verplaatst. De ontwikkelingsmogelijkheden nemen hiermee toe op het perceel Gooyerdijk 43. De bestaande bedrijfswoning Gooyerdijk 39 wordt daarmee maatgevend voor toekomstige ontwikkelingen. Een deel van het bouwvlak dat nu niet kan worden gebruikt voor het realiseren van veestallen of voeropslagen, kan bij de inwerkingtreding van het plan wel als zodanig worden benut.

Gooyerdijk 47

De inrichting aan de Gooyerdijk 47 beschikt over een melding op grond van het Besluit melkrundveehouderijen (thans melding Activiteitenbesluit) van 1997 voor het houden van 8 melkkoeien, 40 stuks vrouwelijk jongvee en 100 schapen. De bestaande bedrijfswoningen zijn gelegen op ca. 115 en ca. 125 meter afstand van de grens van het agrarische bouwvlak, waarbij de dichtstbijzijnde komt te vervallen. De gewenste en her te bouwen woningen worden op een afstand van circa 170 meter gesitueerd. Van mogelijke belemmeringen op de bedrijfsontwikkeling is dan ook geen sprake.

Gooyerdijk 21

De inrichting aan de Gooyerdijk 21 beschikt over een milieuvergunning (thans melding Activiteitenbesluit) van 1986. Op grond hiervan mogen er binnen de inrichting 25 melkkoeien, 18 stuks vrouwelijk jongvee, 77 vleesvarkens en 400 legkippen worden gehuisvest. De gewenste en te verplaatsen woningen zullen op ca. 130 en ca. 145 meter afstand worden opgericht. Deze afstanden zijn ruimschoots voldoende om de mogelijke bedrijfsontwikkeling niet te belemmeren. Ten overvloede wordt hierbij opgemerkt dat voor een mogelijke bedrijfsontwikkeling Gooyerdijk 30 maatgevend zal zijn.

Gooyerdijk 41

De inrichting aan de Gooyerdijk 41 betreft een houtbewerkingsbedrijf. Daarnaast is er sprake van de opslag van hout en houtproducten. Op grond van het bestemmingsplan zijn bedrijven toegestaan behorende tot categorie 1 en 2 van de in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten. Tevens is houtopslag toegestaan. Uit de Staat van bedrijfsactiviteiten (SBI-2008, 162) blijkt dat een gebruik is toegestaan met een afstandsnorm van 50 meter voor geluid. De afstand tot de nieuwe woning bedraagt ca. 200 meter, waarmee ruimschoots aan de minimale afstandsnorm wordt voldaan.

De nieuw op te richten woningen zullen dan ook niet leiden tot een inperking van bestaande rechten voor het houtbewerkingsbedrijf.

Naast de zoneringen conform de VNG Brochure geldt er ook dat er plaats van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Voor het beoordelen hiervan is een voor- en achtergrondbelasting van belang. De voorgrondbelasting is de geurbelasting die nabij een burgerwoning wordt veroorzaakt door de voor dat geurgevoelige object dominante veehouderij. Omdat deze drie woningen in dit plan zogenoemde Ruimte-voor-ruimte woningen zijn, geldt hier een vaste afstandscriterium van 50 meter.

De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting bij een geurgevoelig object veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object (cumulatie). Om inzicht te krijgen in deze achtergrondbelasting zijn geurberekeningen gemaakt met het verspreidingsmodel V Stacks Gebied waarbij bepaalde gegevens als uitreesnelheid, gebouwhoogten en ventilatiewijzen worden ingevoerd in het rekenprogramma. De uitkomsten zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De hinder kan worden bepaalde aan de hand van milieukwaliteitscriteria. Het RIVM baseert deze indeling op basis van de GGD-richtlijn geurhinder van oktober 2012 voor concentratiegebieden, zijnde:

Milieukwaliteit	Geurgehinderden	Voorgrondbelasting	Achtergrondbelasting
zeer goed	< 5 %	0 - 1,5 OUe / m ³	0 - 3 OUe / m ³
goed	5 - 10 %	1,5 - 3,7 OUe / m ³	3 - 8 OUe / m ³
redelijk goed	10 - 15 %	3,7 - 6,5 OUe / m ³	8 - 13 OUe / m ³
matig	15 - 20 %	6,5 - 10 OUe / m ³	13 - 20 OUe / m ³
tamelijk slecht	20 - 25 %	10 - 14 OUe / m ³	20 - 28 OUe / m ³
slecht	25 - 30 %	14 - 19 OUe / m ³	28 - 38 OUe / m ³
zeer slecht	30 - 35 %	19 - 25 OUe / m ³	38 - 50 OUe / m ³
extreem slecht	35 - 40 %	25 - 32 OUe / m ³	50 - 65 OUe / m ³

Uit de VStacks Gebiedberekeningen blijkt dat de bijdragen op de 2 nieuwe woningen 5,37 OUe respectievelijk 6,33 OUe is. Deze achtergrondbelasting kan worden gedefinieerd als milieukwaliteit 'goed'. Aan de voorwaarde dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd wordt derhalve voldaan.

Conclusie: De richtafstanden die zijn opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' beogen een deugdelijk woon- en leefklimaat in de nieuw op te richten woningen. Op de onderdelen fijnstof, geluid en gevaar kan ruimschoots worden voldaan aan de minimale afstanden. Op het onderdeel geur wordt aan de regelgeving voldaan. De achtergrond- en voorgrondbelasting is dermate laag (vanwege de omvang van de bedrijven en de onderlinge afstanden) dat de milieukwaliteit als 'goed' kan worden gedefinieerd. Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan. Het beschermingsniveau van de te handhaven woning nr. 39 wijzigt niet en voor de te verplaatsen woningen nr. 39a en de nieuwe woning gaat hetzelfde beschermingsniveau gelden.

4.3.6 Externe veiligheid

Algemeen toetsingskader

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen) en het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen).

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

Groepsrisico (GR)

Dit is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. De volgende besluiten zijn relevant:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.
2. Besluit externe veiligheid transportroutes met bijbehorende Regeling Basisnet. Deze regelgeving is van toepassing op bestemmingsplannen die liggen binnen de invloedsgebieden van transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen.
3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatiewaarde voor het GR.
4. Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit). Het Activiteitenbesluit en de daarbij behorende regeling is de opvolger van een groot aantal AMvB's. In het Activiteitenbesluit staan algemene regels voor verschillende milieuaspecten, zoals veiligheidsafstanden waaraan voldaan moet worden.

Verantwoordingsplicht

In de eerder genoemde regelgeving is onder andere een verantwoordingsplicht GR opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat in bepaalde gevallen een wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord voor het externe veiligheidsaspect door het bevoegd gezag.



Afbeelding: Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Dit plan: Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een risicovolle inrichting. Aan de Gooyerdijk 41 een inrichting met gevaarlijke stoffen aanwezig. De inrichting is als zodanig aangeduid vanwege de aanwezigheid van brandbare vaste stoffen, ofwel houtpalen. De afstand ten opzichte van deze inrichting is echter ruimschoots voldoende.

In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. In de directe nabijheid van het plangebied vindt volgens de provinciale risicokaart en gemeentelijke routing geen transport van aangewezen gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor plaats.

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningsleidingen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Tevens bevinden zich geen zendmasten in de directe omgeving die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Conclusie: Het aspect externe veiligheid hoeft niet nader onderzocht te worden en vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling die middels dit bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Aan de ambitiekwaliteiten uit het gemeentelijke milieubeleidsplan wordt eveneens voldaan.

4.4 Kabels en leidingen

Blijkens het geldende bestemmingsplan en gegevens van de leidingbeheerders komen op, of in de directe omgeving van de betreffende locatie geen leidingen voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de realisatie van onderhavig plan belemmeren of een nadere planologische-juridische regeling verlangen. Voor aanvang van de werkzaamheden zal een klic-melding worden gedaan bij het Kadaster.

Conclusie: Het aspect kabels en leidingen leidt niet tot een belemmering van de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Duurzaamheid

De gemeente Utrechtse Heuvelrug is voorstander van duurzame ontwikkeling en ondersteunt dit actief in haar ruimtelijk beleid. Duurzaam bouwen, waarbij het milieu zo min mogelijk wordt belast, een optimale woonkwaliteit wordt gerealiseerd en het gebouw een lange levensduur heeft, zijn daarvoor voorbeelden van. Op gebouwniveau streeft de gemeente naar een 25% verscherpte EOC en het werken met het instrument GPR Gebouw. Per thema geeft dit een rapportcijfer van 6 (bouwbesluit) tot 10 (bovenwettelijk). Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt een GPR score van gemiddeld 7, met minimaal een 7 voor het thema energie.

Conclusie: Bij het ontwerp van de woningen zal contact opgenomen worden met de adviseur duurzaamheid van de omgevingsdienst. De in te dienen aanvragen om omgevingsvergunning zullen aan de regelgeving voldoen. Te denken valt aan duurzame energiesystemen, extra isolatie en beperken van energieverliezen. Voor de bestaande woning is dit niet van toepassing, aangezien hier geen wijziging beoogd is.

4.6 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen en dergelijke) worden voorkomen en kan de kwaliteit van het water hoog worden gehouden.

Bodem-, Water- en Milieuplan 2016 - 2021

Het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016 - 2021 is op 7 december 2015 door de provincie Utrecht vastgesteld.

Hierin staat wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van bodem, water en milieu. Met het plan is het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vastgesteld voor de periode 2016-2021. Dit gebeurt aan de hand van vier prioriteiten:

- Waterveiligheid en wateroverlast;
- Schoon en voldoende oppervlaktewater;
- Ondergrond;
- Leefkwaliteit stedelijk gebied.

De opgaven vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van dit plan.

Waterbeheersplan, Keur en Legger

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft het waterbeheerplan, getiteld Waterkoers 2016 - 2021, opgesteld. Hierin legt het waterschap zijn koers voor de komende zes jaar op hoofdlijnen vast: van 'zorgen voor' naar 'samen doen'. Doelstelling is de zorg voor voldoende schoon water waar dat voor mens, dier en natuur gewenst is. In het waterbeheersplan is invulling gegeven aan verschillende verordeningen en beleidsdocumenten. In watergebiedsplannen is het beleid concreet uitgewerkt.

Voor de locatie aan de Gooyerdijk is het Watergebiedsplan Gooyerwetering vastgesteld. In een plan heeft het Hoogheemraadschap voor een periode van 10 jaar de beheerplannen voor grond- en oppervlaktewater vastgesteld. In dit plan staan maatregelen om de aan- en afvoer van water in het gebied te verbeteren. Het bevat de richtlijnen voor het waterbeheer in een bepaald deelgebied, onder andere over peilbeheer en onderbemaling.

Momenteel wordt het project Verbreding Gooyerwetering in fases uitgevoerd waarbij te krappe duikers vergroot, enkele stuwen vernieuwd en enkele natuurvriendelijke oevers aangelegd. Ook neemt het hoogheemraadschap maatregelen om de verdroging tegen te gaan en een goede waterafvoer te bewerkstelligen bij overvloedige regenval. Voor het perceel van initiatiefnemer betekent dit dat de watergang enigszins wordt verbreed, duikers worden vervangen en beschoeiingen geplaatst.

Geactualiseerde leidraad Afkoppelen op de Utrechtse Heuvelrug

In 2009 is samen met diverse overheden en bedrijven het convenant Afkoppelen en Infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug ondertekend. Dit convenant is geactualiseerd in november 2015 en geldt als leidraad. In dit convenant geven de partijen aan te streven naar het terugdringen van diffuse bronnen, zoals het gebruik van uitlogende materialen. In dit convenant zijn afspraken gemaakt over welke verharde oppervlakken wel en niet kunnen worden afgekoppeld, afhankelijk van het risico van vervuiling van het grondwater. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen afkoppelen binnen en buiten het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterwinningen op de Utrechtse Heuvelrug. Voor dakoppervlakken geldt in dit convenant, dat zowel binnen als buiten het grondwaterbeschermingsgebied deze zonder aanvullende voorzieningen kunnen worden afgekoppeld.

Gemeentelijk Waterplan Heuvelrug

Voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug is een waterplan opgesteld. Het doel van het waterplan is om te komen tot een integrale visie en daarop gebaseerde maatregelen, gericht op een gezond en veerkrachtig watersysteem. Planuitvoering moet leiden tot een hogere gebruikswaarde en belevingswaarde van het water.

Daarnaast dient het waterplan bij te dragen aan de bewustwording van water bij burgers en ondernemers. Het waterplan richt zich vooral op de stedelijke kernen en de directe omgeving ervan. Belangrijke punten uit het waterplan zijn:

- afkoppelen en infiltreren van regenwater: de zandige Utrechtse Heuvelrug biedt veel mogelijkheden voor infiltratie van water van nieuwe bebouwing en bestaande bebouwing in de grond;
- beleving en cultuur: de landgoederen en Stichtse Lustwarande zijn beeldbepalend, en water vervult daar een eigen functie in;
- natuur en ecologie: op allerlei plaatsen kan de natuur en ecologie in en om het water verbeterd worden. Eerst moet gekeken worden welk water een belangrijke functie vervult hierin;
- beheer en onderhoud: het is nodig om het beheer van watergangen en dat van erlangs gelegen wegen goed op elkaar af te stemmen.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen toetsing achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces is digitaal doorlopen via dewatertoets.nl.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is op deze wijze door de initiatiefnemer geïnformeerd over de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Er zijn geen grote waterbelangen gemoeid met dit plan. De ontwikkeling voldoet aan het uitgangspunt van het 'standstill beginsel'.

Watercompensatie

In de huidige situatie bedraagt voor het plangebied het bestaande oppervlak aan verharding circa 4.000 m². In de toekomstige situatie zal de verharding flink afnemen (circa 75%) omdat deze verwijderd wordt. De mogelijkheid voor infiltratie van regenwater in de bodem neemt hierdoor toe.

Waterhuishouding

In de huidige en gewenste situatie wateren de percelen af via de sloot aan de voorzijde van het erf. Effecten op de bestaande waterhuishouding / watersysteem zijn gezien de omvang van dit plan niet of nauwelijks te verwachten. Er is geen sprake van het aantasten of toevoegen van watergangen ten opzichte van de huidige situatie.

Afvoer regenwater

De regenwaterafvoer van de nieuwe woningen kan tezamen met het water van verharde oppervlakten direct worden geïnfiltreerd in de bodem, indien nodig met daartoe geschikte voorzieningen zoals infiltratieboxen, een wadi en/of een ondiepe vijver. Dit sluit aan op het bovenvermelde Leidraad Afkoppelen op de Utrechtse Heuvelrug. De te verwachten effecten hiervan op de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater zijn positief. Voor de bestaande woning nr. 39 verandert de situatie als gevolg van dit bestemmingsplan niet.

Afvoer vuilwater

De nieuw te bouwen woningen zullen evenals de bestaande woning worden aangesloten op de bestaande riolering. Indien de capaciteit daartoe onvoldoende blijkt, moeten aanvullende maatregelen worden genomen zodat kan worden voldaan aan de eisen van het waterschap. Voor de bestaande woning nr. 39 verandert de situatie naar aanleiding van dit bestemmingsplan niet.

Conclusie: Het plan levert geen verslechtering op voor de waterhuishouding.

4.7 Groen, natuur en landschap

4.7.1 Natuur

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht besteed te worden aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht en heeft de Boswet, Flora en Faunawet en Natuurbeschermingswet vervangen. Verantwoordelijk voor beleid en uitvoering is de provincie.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn-en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen.

Als er als gevolg van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied / NBW-gebied is gelegen op meerdere kilometers van het plangebied. Gezien deze afstanden is directe en indirecte verstoring niet aan de orde. Ten aanzien van het aspect verzuring kan zelfs worden opgemerkt dat de bedrijfsbeëindiging positief bijdraagt aan de instandhoudingsdoelstellingen van diverse gebieden.

Soortenbescherming

De wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat onder andere opzettelijke verstoring niet is toegestaan.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit tabel A van de Wet natuurbescherming, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn (categorie 1 t/m 4). Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op deze beschermde soorten. Indien wel dan dient voor de start van de ingrepen een ontheffing bij de provincie te worden aangevraagd of het plan te worden gewijzigd.

Om aan de zorgplicht invulling te geven heeft opdrachtgever in maart en april 2016 een quickscan flora en fauna laten verrichten door EcoTierra uit Deventer (kenmerk. Q2016.004). Uit het rapport blijkt dat geen beschermde wilde soorten zijn aangetroffen. Wel broedt de huismus binnen het plangebied. De nesten zijn jaarrond beschermd. Twee nesten zullen verloren gaan, maar het grootste deel van de nesten worden niet verstoord. Ter compensatie voor de twee nesten zijn in juni 2016 reeds twaalf nieuwe nestkastjes geplaatst in de directe nabijheid, op aanwijzing van de ecologische deskundige. Deze (over-) mitigerende maatregel is reeds positief beoordeeld door de gemeente. Het is zeer aannemelijk dat door deze voortvarende aanpak reeds dit broedseizoen al gebruik is gemaakt van de kastjes. Overigens zullen de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden.

Hoewel geen geschikte verblijfs- en/of voortplantingsplaatsen voor vleermuizen zijn aangetroffen in het plangebied, foerageren er mogelijk wel dieren. Er zijn in juni 2016 op eigen initiatief reeds speciale vleermuizenkasten opgehangen op te handhaven bebouwing. Voor de overige conclusies en aanbevelingen wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage bij deze onderbouwing is gevoegd. Tevens is een brieffrapport van augustus 2017 bijgevoegd, waarin EcoTierra ingaat op de gewijzigde natuurregeling. Conclusie is dat in relatie tot dit initiatief geen nieuwe beoordeling nodig is.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland, voorheen de ecologische hoofdstructuur (EHS), is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. Natura 2000, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, maakt onderdeel uit van dit netwerk. Zowel het Rijk als de Provincie wensen het netwerk te behouden en verder te ontwikkelen. Hiertoe zijn NNN regels opgesteld die de provincie nader heeft uitgewerkt ter ondersteuning van het ruimtelijk beleid van gemeenten. De locatie aan de Gooyerdijk ligt buiten het NNN. Nadere toetsing op dit punt is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie: Geconcludeerd kan worden dat er geen significant negatief effect zal plaatsvinden op beschermde dieren, planten of gebieden. Er zijn geen beperkingen voor de realisatie van het gewenste plan.

4.7.2 Landschap

Stedenbouwkundig zal er een wijziging optreden door oprichting van nieuwe woningen en bijgebouwen en sloop van voormalige agrarische bebouwing. De beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing van de gewenste bouwwerken moet aansluiten bij de directe omgeving en de daarin voorkomende karakteristieke kenmerken.



Zicht op Gooyerdijk richting Driebergen



Zicht op te slopen woning nr. 39a (links) en te handhaven woning nr. 39 (rechts)



Zicht op te slopen bedrijfsbebouwing op agrarisch erf



Zicht op Gooyerdijk richting Langbroek



Zicht op te handhaven (voorste deel) bijgebouw bij woning nr. 39



Zicht op te handhaven garage bij woning nr. 39 (links) en te slopen bebouwing (rechts)

Als onderdeel van de Ruimte-voor-ruimteregeling dient een erfinrichtingsplan te worden opgesteld. Uitgangspunt is hierbij de bestaande omgeving en het beeldkwaliteitsplan als reeds omschreven in hoofdstuk 4.1.3. De Stuurgroep Kromme Rijnlandschap heeft landschappelijke uitgangspunten vastgesteld in januari 2017. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft eveneens stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld. Deze voorwaarden zijn allemaal nader uitgewerkt en opgenomen op de plankaart, respectievelijk in het document van de Stuurgroep. Korte tijdshalve wordt naar deze bijlagen verwezen.

4.8 Cultuurhistorie

Het plangebied bevat geen aangewezen cultuurhistorisch beschermde waardevolle bebouwing en geen cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen.

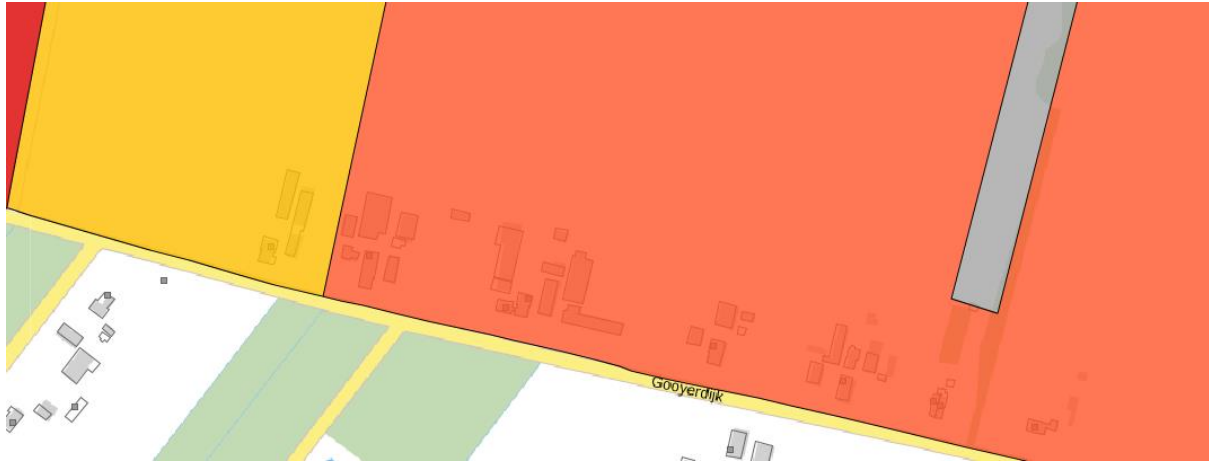
Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

Conclusie: Het aspect cultuurhistorie leidt niet tot belemmeringen bij de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Deze nationale wet vloeit voort uit het Europese Verdrag van Malta. Het uitgangspunt van de Wet op de archeologische monumentenzorg is het, waar nodig, beschermen van archeologische waarden. Er dient op grond van de wet bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de aanwezige en/of te verwachten monumenten/archeologische waarden. De gemeente is op grond van de wet verantwoordelijk voor het streven naar behoud 'in situ'. De betekenis hiervan is het behouden van de waarde in de bodem.

Voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug is een archeologische beleidskaart opgesteld in 2013. Op deze kaart heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde (3). Er geldt een onderzoeksverplichting bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld, met een oppervlakte groter dan 150 m². Hiertoe is ook een dubbelbestemming 'Archeologie 3' opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2011.



Afbeelding: Uitsnede archeologische beleidskaart 2013 (bron: odru.nl)

Gezien de bouwplannen is er de noodzaak een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uit te voeren. In mei 2016 heeft ArcheoDienst BV een rapportage opgesteld naar aanleiding van de uitgevoerde onderzoeken (kenmerk 868). De rapportage voldoet aan de Kwaliteitsnorm Archeologie versie 3.3 en de gemeentelijke richtlijn conform het gestelde in artikel 17a lid 2 onder g van de Monumentenverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Een vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht gezien de lage verwachtingswaarde naar archeologische resten. Dit betekent dat deze rapportage de ontwikkeling vrijstelt van het verbod om de bodem dieper dan 30 cm onder de oppervlakte te verstoren.

Een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden is in dit bestemmingsplan derhalve niet meer noodzakelijk. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen dienen deze conform de Monumentenwet 1988, artikel 53, bij de overheid gemeld te worden.

5. Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1581.BPGooyerdijk39-VA01 met de bijbehorende regels (en bijlagen) en een toelichting hierop. Het GML-bestand (de kaart) en de bijbehorende regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Deze beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. In het GML-bestand zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld.

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

5.2 Methodiek

5.2.1 Verbeelding

In het GML-bestand hebben alle gronden met hun bebouwing binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere soorten aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels in combinatie met het GML-bestand aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding. In de legenda zijn deze als "verklaringen" aangegeven (bijvoorbeeld kadastrale gegevens).

5.2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk I (artikelen 1 en 2) bevatten de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk II (artikelen 3 tot en met 4) bevat de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden. Ook zijn dit hoofdstuk de dubbelbestemmingen opgenomen.
- Hoofdstuk III (artikelen 5 tot en met 10) bevat de algemene regels, waaronder een anti-dubbeltelregel en de algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk IV (artikelen 11 en 12) bevat de overgangs- en slotregel.

Regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen allemaal dezelfde opbouw:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen (indien aanwezig);

- afwijken van de bouwregels (indien aanwezig);
- specifieke gebruiksregels (indien aanwezig);
- afwijken van de gebruiksregels (indien aanwezig);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien aanwezig);
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (indien aanwezig);
- voorwaardelijke verplichting;
- wijzigingsbevoegdheid (indien aanwezig).

5.3 Bestemmingen

In het plangebied zijn twee enkelbestemmingen weergegeven, zijnde 'wonen' en 'agrarisch met waarden'. Tevens is van belang de 'milieuzone - stiltegebied'. Hieronder volgt een beschouwing van deze bestemmingen.

5.3.1 Agrarisch met waarden

Agrarisch met waarden

De voor 'agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid, met dien verstande dat behoudens bepaalde uitzonderingen kwekerijen niet zijn toegestaan. Binnen het plangebied mag in deze bestemming niet worden gebouwd. De aanwezige waarden betreffen het omliggende open landschap en de verkavelingsrichting, waarvoor ter instandhouding ervan, functieaanduidingen zijn opgenomen. Dit houdt in dat voor diverse werken een omgevingsvergunning vereist is.

Bouwregels

Om de bebouwing zoveel mogelijk te clusteren is het alleen toegestaan gebouwen en overkappingen te realiseren binnen het bouwvlak. Voor het bouwen van overige bouwwerken geldt dat ze als buiten een bouwvlak mogen worden gebouwd conform de maximumhoogten gesteld in het artikel.

Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Binnen de bestemming zijn gronden aanwezig met voor de gemeente belangrijke landschaps- en natuurwaarden. Om deze waarden te beschermen is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, diverse werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten voeren. In het artikel is een heldere opsomming van dergelijke werken of werkzaamheden benoemd, waarbij het met name gaat om het verwijderen of beschadigen van landschaps- of natuurwaarden.

5.3.2 Wonen

De bestemming Wonen is bedoeld voor de woonfunctie. Tevens mag een beroep of bedrijf aan huis worden uitgeoefend. Het is daarnaast toegestaan om op de gronden met deze bestemming tuinen, erven en paden aan te leggen. Ook zijn waterhuishoudingsvoorzieningen toegestaan en mag er geparkeerd worden op eigen terrein.

Bouwmogelijkheden

De Bouwregels maken onderscheid in regels voor:

1. algemeen;
2. hoofdgebouwen;
3. bijbehorende bouwwerken;
4. overige bouwwerken.

Algemeen

In algemene zin wordt bepaald dat het achtererfgebied voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd.

Hoofdgebouwen

Een woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Er mag niet meer dan één woning binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij het hoofdgebouw in het bouwvlak moet worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Voor de woningen is een generieke maximale inhoud aangegeven van 600 m³. Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk. In bestaande gevallen is de grotere bestaande inhoud toegestaan.

Voor de goot- en bouwhoogte is in de regels een standaard hoogte gegeven. Als hoofdgebouwen afgedekt worden met een kap, dan moet worden voldaan aan de in de regels voorgeschreven dakhelling.

Dakkapellen zijn toegestaan op hoofdgebouwen. Als een dakkapel in het dakvlak van de voorgevel of in een dakvlak van een naar de openbare weg gekeerde zijgevel wordt gebouwd is de breedte gemaximeerd. In die gevallen mag de breedte van een dakkapel niet meer dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak bedragen. De breedte van het dakvlak moet gerekend worden ter hoogte van de bovenkant van de dakkapel.

Bijbehorende bouwwerken

Uitbreidingen van het hoofdgebouw met aan- of uitbouwen en al dan niet aangebouwde bijgebouwen en overkappingen worden onder de noemer 'bijbehorend bouwwerk' geschaard. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken is zoveel mogelijk aangesloten op de regeling 'vergunningsvrij bouwen' uit de bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht.

De regeling die het bestemmingsplan omvat is echter op een aantal punten ruimer:

1. Er mag in sommige gevallen in het voorerfgebied worden gebouwd:
 - indien de bestaande bebouwing op minder grote afstand dan 1 m van de voorgevel staat;
 - indien de bijgebouwen die in het voorerfgebied staan zijn aangeduid op de verbeelding;
 - erkers die voldoen aan de gestelde voorwaarden
2. Er mag tot in de grens met het openbaar gebied worden gebouwd, waar de regeling uit het Besluit Omgevingsrecht een afstand van minimaal 1 meter aanhoudt.

Overige bouwwerken

Met het begrip 'overige bouwwerken' wordt bedoeld: een bouwwerk dat geen gebouw is en ook geen overkapping. Concreet zijn maximale hoogtematen voorgeschreven voor erf- en terreinafscheidingen, vlaggenmasten, antennemasten en andere overige bouwwerken.

Afwijken van de bouwregels

Binnen de bestemming Wonen is een aantal voor het buitengebied specifieke afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

Afwijken van de inhoudsmaat woning

Het bevoegd gezag kan afwijken van de voorgeschreven inhoudsbepaling van een woning. De inhoud mag dan met maximaal 15% worden vergroot tot een maximum van 800 m³. Deze vergroting moet zorgvuldig in het landschap worden ingepast.

Specifieke gebruiksregels

Zoals in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, is beroep of bedrijf aan huis toegestaan binnen de woonbestemming. Wel worden er enige voorwaarden aan dit gebruik gesteld. Zo mag 40 % van de bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief bijbehorende bouwwerken, worden gebruikt voor een beroep of bedrijf aan huis. Bij deze oppervlakte wordt ook de oppervlakte van het hoofdgebouw op de verdieping meegerekend. Het is alleen toegestaan om beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten te verrichten aan huis die opgenomen zijn in de staat van bedrijfsactiviteiten Bedrijf aan huis. De beroeps- of bedrijfsmatige activiteit mag geen horeca of detailhandel inhouden, behalve als het gaat om verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van het beroep of bedrijf. De beroeps- of bedrijfsmatige activiteit aan huis mag alleen worden uitgeoefend door de bewoners van de woning waar de activiteit plaatsvindt.

Door de uitoefening van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit mogen de verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen in de directe omgeving. Daarbij moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dit dient in de eerste plaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. In gevallen waar dit niet mogelijk is dient voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig te zijn. Voor de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit mag geen buitenopslag plaatsvinden.

Afwijken van de gebruiksregels

Het gebruik van een woning voor kamerbewoning of bijzondere woonvormen is een verboden gebruik. Het bevoegd gezag heeft de bevoegdheid om dit gebruik toch toe te staan. Dit mag alleen als het hoofdgebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt. Het gebruik moet qua uitstraling en ruimtelijke werking overeenstemmen met die van de woonfunctie. Het gebruik voor kamerbewoning of bijzondere woonvormen mag de belangen niet onevenredig schaden van eigenaren en gebruikers van de gronden waarop dit veranderde gebruik plaatsvindt of die in de nabijheid daarvan liggen.

Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is mogelijk om in het bestemmingsplan te bepalen dat het zonder omgevingsvergunning verboden is om bouwwerken te slopen. Hiermee kan worden voorkomen dat een bij het bestemmingsplan gegeven bestemming minder geschikt wordt voor de verwezenlijking daarvan of om een al verwezenlijkte bestemming te handhaven en te beschermen. Deze bepaling wordt voornamelijk opgenomen in gevallen waarin het onwenselijk is dat er bijvoorbeeld lege plekken ontstaan tussen bebouwing of om cultuurhistorische waarden van bestaande bebouwing te beschermen.

Voorwaardelijke verplichting

Het kan voorkomen dat een bepaald gebruik van gronden kan worden toegestaan, mits er maatregelen worden genomen om hinder naar de omgeving te voorkomen. Bijvoorbeeld het realiseren van opslag op een perceel, maar om dit te mogen doen moet eerst een groene haag om het perceel gerealiseerd worden. De voorwaarde dat eerst een haag moet worden gerealiseerd, voordat het perceel als opslag mag worden gebruikt, noemt men 'voorwaardelijke verplichting'. Dergelijke voorwaarden worden met name toegepast bij landschappelijke inpassing in het buitengebied, maar ze kunnen ook in andere gevallen worden gebruikt.

5.4 Algemene aanduidingsregels

Binnen de aanduiding milieuzone - stiltegebied geldt dat de gronden mede zijn aangewezen voor het behoud van stilte. In dit artikel is een opsomming gemaakt van de bedrijfs- en overige activiteiten die binnen deze gronden mogelijk zijn gemaakt middels de enkelbestemmingen. Deze activiteiten mogen het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloeden.

5.5 Algemene regels

5.5.1 Anti-dubbeltelregel

Om te voorkomen dat grond dubbel wordt meegeteld, is hier geregeld dat grond die eenmaal bij een bouwplan is meegenomen, bij andere aanvragen buiten beschouwing moet blijven.

5.5.2 Algemene bouwregels

5.5.2.1 Bestaande situatie

In de eerste plaats is hier opgenomen dat bij afwijking van de in de vorige hoofdstukken opgenomen regels/bestemmingen de bestaande situatie of de onherroepelijk vergunde situatie bij inwerkingtreding van dit bestemmingsplan als maximaal toegestane situatie geldt.

5.5.2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van alle bouwregels in dit bestemmingsplan mogen de in dit artikel genoemde ondergeschikte bouwdelen maximaal 1 meter afwijken van de gegeven bouw-, aanduidings- en maatvoering regels.

5.5.3 Algemene gebruiksregels

5.5.3.1 Verboden gebruik

In deze bepaling is aangegeven dat het verboden is om de in het plan vallende gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming(en) te gebruiken. Er is ook een opsomming gemaakt van gebruik dat in ieder geval onder verboden gebruik valt. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan het gebruik van gronden voor opslag en/of storten van grond en/of afval.

5.5.3.3 Uitoefening Bed & Breakfast

Dit artikel sluit aan bij de Nota Verblijfsrecreatie waar is geregeld dat het uitoefenen van een bed & breakfast in een (bedrijfs)woning is toegestaan, mits wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden.

5.5.5 Algemene afwijkingsregels

5.5.5.1 Algemeen

Onder de in dit artikel genoemde voorwaarden kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het afwijken van de regels inzake bouwgrenzen, bouwhoogte van specifieke overige bouwwerken.

5.5.5.2 Afwijking 10% overschrijding

Er kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het afwijken van de in het bestemmingsplan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen. De maximale afwijking is 10% en alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de in het artikel gestelde voorwaarden.

5.5.5.3 Afwijking bijzondere woonvormen en kamerbewoning

Het gebruik van een woning voor kamerbewoning of bijzondere woonvormen is een verboden gebruik. Het bevoegd gezag heeft de bevoegdheid om dit gebruik toch toe te staan. Dit mag alleen als het gebruik als woning in de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming is opgenomen. Deze regeling is echter niet van toepassing op bedrijfswoningen. Het gebruik moet qua uitstraling en ruimtelijke werking overeenstemmen met die van de woonfunctie. Het gebruik voor kamerbewoning of bijzondere woonvormen mag de belangen niet onevenredig schaden van eigenaren en gebruikers van de gronden waarop dit veranderde gebruik plaatsvindt of die in de nabijheid daarvan liggen. Het gebruik dient binnen het bouwvlak plaats te vinden.

5.5.6 Overgangs- en slotregel

Hier is het wettelijk overgangsrecht geregeld.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

De voorgenomen ontwikkeling wordt op particulier initiatief gerealiseerd. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer, waarin afspraken zijn gemaakt over planschade en plankosten. De kosten in verband met de realisatie van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er verder geen kosten te verhalen. Hiermee kan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden.

In het kader van participatie is het wenselijk om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna start de gemeente Utrechtse Heuvelrug de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Tijdens het opstellen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met bewoners die wonen op de volgende adressen in de directe omgeving van het plangebied:

- Gooyerdijk 47
- Gooyerdijk 43
- Gooyerdijk 30
- Gooyerdijk 41a

Hierbij zijn door initiatiefnemers het plan tot functieverandering met drie woonbestemmingen mondeling toegelicht. Tijdens het overleg zijn geen bezwaren tegen het plan naar voren gebracht.

6.2.2 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Met de provincie Utrecht en het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) is overleg worden gevoerd over het voorliggende plan. De provincie heeft aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (incl. herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (incl. herijking 2016). Het waterschap geeft aan geen op- of aanmerkingen op dit bestemmingsplan te hebben.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 1 december 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder zienswijzen tegen het plan indienen. Hier is geen gebruik van gemaakt.

6.2.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.3 Handhaving

Het betrekken van toezicht en handhavingsaspecten bij het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen is belangrijk, omdat het de manier is om de ruimtelijke ordening ontwikkelingsbestendiger te maken. Daarom wordt bij de actualisering van dit bestemmingsplan voorafgaand waar mogelijk een zo goed mogelijk beeld verkregen van de huidige planologische situatie en ontwikkelings- / afwijkmogelijkheden, de in de afgelopen 10 jaar aangevraagde en verleende afwijkingen / omgevingsvergunningen en de in de afgelopen tien jaar verrichte handhavingsacties en verleende gedoogbeschikkingen.

Dit onderzoek past volledig binnen de verplichtingen uit onder andere de artikelen 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De investering betreft de invulling van de preventieve toezicht en handhavingsverplichting 1). De kwaliteit van de preventieve toezicht en handhavingsverplichting beïnvloedt rechtstreeks de impact en de gevolgen van de repressieve toezicht- en handhavingsverplichting en daarmee de houdbaarheid van het op te stellen en vast te stellen bestemmingsplan. Het is om die reden dat in het bestemmingsplan de nadruk op de preventieve aspecten is gelegen. Daarvoor is het bestemmingsplan het middel bij uitstek.

Bijlagen die bij de onderbouwing zijn gevoegd:

1. Overzicht te slopen en te handhaven bebouwing
2. Archeologisch onderzoek (ArcheoDienst)
3. Verkennend bodemonderzoek (Terra Agri Business)
4. Quicksan Flora en Fauna en briefrapport (EcoTierra)
5. Landschappelijke uitgangspunten (Stuurgroep Kromme Rijngebied)
6. Uitkomsten geurberekening V Stacks Gebied, bijdragen omliggende veehouderijen
7. Watertoets Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, incl. samenvatting