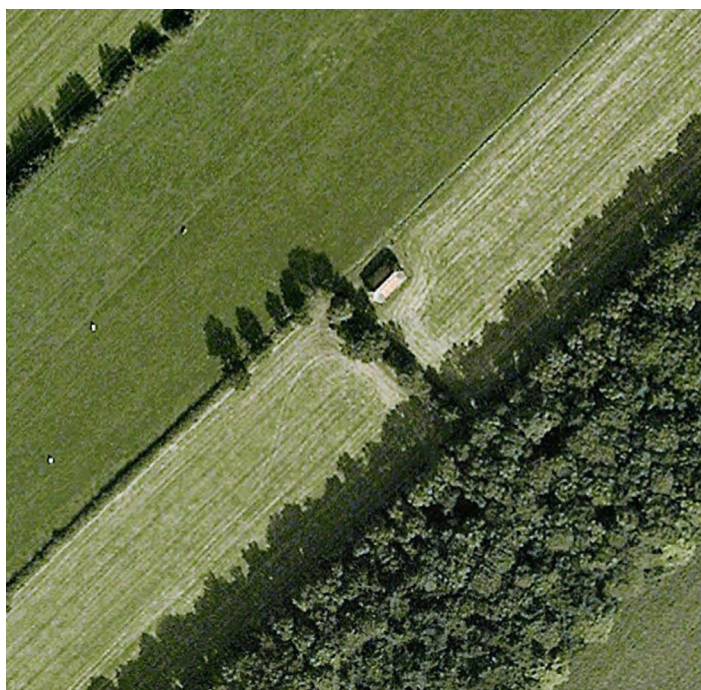


 Gemeente Utrechtse Heuvelrug

 Bestemmingsplan “*Drie schaapskooien*”

 Vastgesteld



Inhoudsopgave van de toelichting

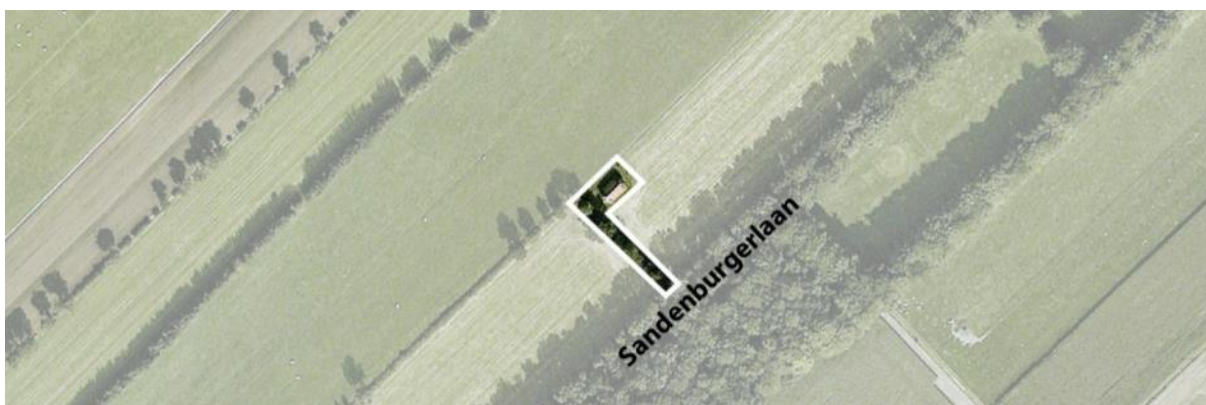
1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doelstelling	1
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3 Geldende plannen	2
1.4 Leeswijzer	2
1.5 Procedure	2
2. Het plan	3
2.1 Huidige situatie	3
2.2 Projectbeschrijving	5
3. Algemeen ruimtelijk beleidskader	7
3.1 Inleiding	7
3.2 Rijksbeleid	7
3.3 Provinciaal beleid	8
3.4 Gemeentelijk/lokaal beleid	13
4. Specifieke regelgeving en beleid	17
4.1 Inleiding	17
4.2 M.e.r.-beoordeling	17
4.3 Verkeer en parkeren	18
4.4 Milieu	19
4.5 Kabels en leidingen	26
4.6 Water	26
4.7 Natuur, groen en landschap	31
4.8 Cultuurhistorie	38
4.9 Archeologie	38
4.10 Recreatie	40
4.11 Buitenplaatsen en landgoederen	42
5. Wijze van bestemmen	45
5.1 Inleiding	45
5.2 Bestemmingsplan als toetsingskader	45
5.3 Algemeen	45
5.4 Methodiek	46
5.5 Bestemmingen	47
5.6 Dubbelbestemmingen	48
5.7 Algemene regels	49
6. Uitvoerbaarheid	51
6.1 Economische uitvoerbaarheid	51
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
6.3 Handhaving	51

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1:** Aanvullend onderzoek naar vleermuizen, vogels met een vaste verblijfsplaats en reptielen in het kader van de restauratie van een tweetal schaapskooien te Doorn, NWC, Rapportnr. W1207/P16-092, d.d. mei 2017
- Bijlage 2:** Nota van beantwoording vooroverlegreacties
- Bijlage 3:** Nota van beantwoording zienswijzen



Afbeelding 1.1: het plangebied aan de Buurtweg 12 te Doorn, wit omlijnd



Afbeelding 1.2: het plangebied aan de Sandenburgerlaan 4v te Doorn, wit omlijnd



Afbeelding 1.3: het plangebied aan de Woudenbergseweg 92a te Maarsbergen, wit omlijnd

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

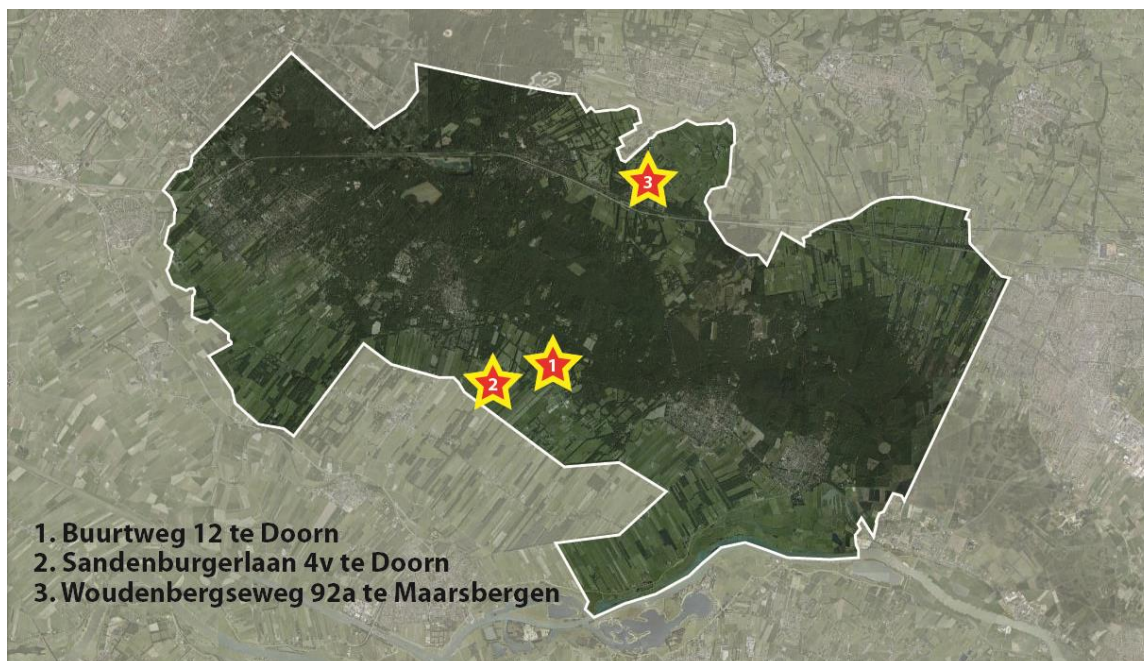
De gemeente Utrechtse Heuvelrug herbergt veel historische schaapskooien. Veel van deze schaapskooien zijn vervallen en worden niet meer voor de bedoelde functie gebruikt. Om de historische schaapskooien toch te behouden, is door de gemeente een Nota schaapskooien opgesteld. Deze nota ziet op het in ere herstellen van de oorspronkelijke uitstraling van de schaapskooien en het toestaan van nieuwe functies middels het herbestemmen van de locaties.

De locaties Buurtweg 12 te Doorn, de Sandenburgerlaan 4v te Doorn en de Woudenbergseweg 92a te Maarsbergen zijn alle locaties die in de Nota schaapskooien zijn opgenomen. In alle gevallen is een recreatiewoning in de schaapskooi gepland. Daarnaast is het ook wenselijk om een theeschenkerij of atelier mogelijk te maken. Een combinatie van functies is echter niet mogelijk. In de schaapskooi aan de Woudenbergseweg 92a is enkel een recreatiewoning toegestaan.

Om bovenstaande ontwikkelingen mogelijk te maken, is een bestemmingsplanwijziging nodig. De vigerende bestemmingsplannen en het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied OMMA' maken de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk. Het doel van het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de voorziene ontwikkelingen en te voorzien in een actuele bestemmingsregeling. Het bestemmingsplan vormt een helder, flexibel en rechtszeker plan.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De ontwikkeling is voorzien op drie verschillende locaties in de gemeente Utrechtse Heuvelrug: de Buurtweg 12 te Doorn, de Sandenburgerlaan 4v te Doorn en aan de Woudenbergseweg 92a te Maarsbergen. Op de afbeeldingen 1.1 tot en met 1.3 zoals hiernaast weergegeven, is de globale ligging van de plangebieden weergegeven. Op onderstaande afbeelding 1.4 is de ligging van de schaapskooien weergegeven in de gemeente Utrechtse Heuvelrug.



Afbeelding 1.4: de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de globale ligging van de drie schaapskooien

1.3 Geldende plannen

Ter plaatse van de twee schaapskooien in Doorn vigeert momenteel het bestemmingsplan “Buitengebied Doorn 2011”. In dit bestemmingsplan zijn beide schaapskooien gelegen binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Een recreatiewoning, een theehuis en/of een atelier is op de gewenste locaties niet passend binnen het bestemmingsplan. Voor beide locaties dient dan ook een bestemmingsplanprocedure voor beide schaapskooien plaats te hebben, om de ontwikkeling mogelijk te maken. Beide schaapskooien zijn als zodanig aangeduid in het bestemmingsplan.

De schaapskooi in Maarsbergen valt binnen het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied OMMA”. De bestemming die voor de schaapskooi geldt is de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Daarnaast is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ opgenomen, de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – half open landschap’ en de gebiedsaanduiding ‘overige zone – tabaksschuur en schaapskooi met vrije ligging’. Een recreatiewoning is niet passend binnen de bestemming. Wel is voor de schaapskooi een mogelijkheid tot wijziging naar onder andere een recreatiewoning opgenomen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een algemene beschrijving van het plan weergegeven. 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 vervolgens het algemene ruimtelijke beleidskader weer. Het overkoepelende beleid op alle bestuursniveaus en welke invloed dit beleid heeft op het plangebied wordt hier beschreven.

Het volgende hoofdstuk (4) geeft de specifieke wet- en regelgeving weer op de verschillende onderdelen. Te denken valt aan wonen, bedrijven, verkeer, water, etc. Hierin is alleen het voor het plan relevante beleid opgenomen. Het overige beleid wordt niet benoemd. Tevens is per onderdeel een visie uitgeschreven, die aangeeft welke keuzes zijn gemaakt om te komen tot het vastleggen van de bestemmingen, bouwvlakken en aanduidingen.

In hoofdstuk 5 is de juridische uitleg opgenomen van de bestemmingen die in de regels zijn verwoord.

Tenslotte geeft hoofdstuk 6 inzicht in de haalbaarheid van het plan. Hier wordt gekeken naar de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid en ook wordt het aspect handhaving besproken.

1.5 Procedure

Het voorontwerp van het bestemmingsplan “Drie schaapskooien” is toegezonden aan diverse instanties, die volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bij de planvorming dienen te worden betrokken.

2. Het plan

2.1 Huidige situatie

De huidige situatie is onder te verdelen in drie locaties, verspreid over de gemeente Utrechtse Heuvelrug: de Buurtweg 12 te Doorn, de Sandenburgerlaan 4v te Doorn en de Woudenbergseweg 92a te Maarsbergen. Van al deze locaties is hieronder een beschrijving van de huidige situatie opgenomen.

Buurtweg 12 te Doorn

Deze locatie van de schaapskooi bevindt zich aan de Buurtweg tussen de kernen Doorn en Leersum. De schaapskooi ligt op het perceel van Buurtweg 12 en is vrijliggend van de boerderij. Omliggende gronden kennen voornamelijk een agrarische functie, met uitzondering van het noorden. Daar bevindt zich bos dat deel uitmaakt van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug.

De schaapskooi, aangewezen als een Rijksmonument, bevindt zich in een bocht van de Buurtweg (zie afbeelding 2.1). Aan de noordzijde grenst de schaapskooi aan de Buurtweg. De achterzijde van de schaapskooi bevindt zich vervolgens aan een groen open (agrarisch) landschap. Gebruik is gemaakt van een haag, die als erfafscheiding geldt tussen het terrein van de schaapskooi en het agrarische landschap. Ten zuiden van de schaapskooi bevinden zich gronden ten dienste van de aanwezige boerderij. Op deze boerderij (op een afstand van ongeveer 100 meter) hebben agrarische activiteiten plaats. Zoals uit onderstaande afbeelding blijkt, is vooral van binnen sprake van een vervallen schaapskooi. Op dit moment hebben geen activiteiten plaats, behalve opslag.

De korte, typische driezijdige gevels hebben vlechtingen, terwijl boven de deuren de gevels gepotdekseld zijn. De zes-ruits-vensters in de voorgevel zijn iets getoogd. Het wolfdak is aan de voorzijde en bij de nok gedekt met stro en voor het overige met grijze pannen.



Afbeelding 2.1: De huidige situatie van de schaapskooi aan de Buurtweg 12 te doorn

Sandenburgerlaan 4v te Doorn

Deze schaapskooi bevindt zich ten zuidoosten van de kern Doorn, bijna op de gemeentegrens met Wijk bij Duurstede. Ook deze schaapskooi is vrijliggend. De meest dichtbij zijnde bebouwing bevindt zich op ruim 350 meter. De schaapskooi is te bereiken via een toegangsweg die aansluit op de Sandenburgerlaan en wordt aan de zuidwestzijde begeleid door hoog opgaand groen. Aan weerszijden van de Sandenburgerlaan, die zich op een afstand van 60 meter van de schaapskooi bevindt, bevinden zich bomen. De schaapskooi zelf bevindt zich in een 'groene kamer'. De groene kamer wordt dan ook omgeven door hoog opgaand groen. De schaapskooi bevindt zich centraal in de groene kamer. Ten oosten van de Sandenburgerlaan bevindt zich een bosschage.

Ook deze schaapskooi is aangewezen als een Rijksmonument en dient op dit moment enkel voor opslag. De kooi heeft afgeschuinde kopgevels die deels zijn gepotdekseld. Het wolfdak is aan de uiteinden en op de nok gedekt met riet en in het midden met pannen. Op onderstaande afbeelding 2.2 is de huidige situatie van de schaapskooi in beeld gebracht.



Afbeelding 2.2: De huidige situatie van de schaapskooi aan de Sandenburgerlaan 4v te Doorn

Woudenbergseweg 92a te Maarsbergen

De laatste schaapskooi bevindt zich aan de Woudenbergseweg 92a, ten noorden van de kern Maarsbergen. Ten noorden van de schaapskooi bevindt zich een boerderij. Daarnaast bevindt zich op een afstand van ongeveer 90 meter aan de westzijde een vrijstaande woning. De schaapskooi is omgeven door agrarisch landschap. De kern Maarsbergen en het agrarische landschap worden afgeschermd door een bosrand.

Feitelijk is geen sprake meer van een schaapskooi, maar van een vervallen schaapskooi. Enkel de bakstenen voet staat er nog (zie afbeelding 2.3). Het gebouw had een rechthoekige plattegrond, bakstenen muren en een wolfdak. Het dak was deels bedekt met pannen, behalve bij de wolfeinden die gedekt waren met stro. De kopgevels waren voorzien van dubbele, getoogde deuren met daarboven een hooiluik. Vanaf de deuren tot de dakrand waren de kopgevels opgetrokken uit potdekselwerk. De afgebroken bouwonderdelen liggen opgeslagen.



Afbeelding 2.3: De huidige situatie van de vervallen schaapskooi aan de Woudenbergseweg 92a te Maarsbergen

2.2 Projectbeschrijving

Voor iedere schaapskooi afzonderlijk zijn ontwikkelingen wenselijk. Deze ontwikkelingen zijn hieronder per schaapskooi nader beschreven.

Buurtweg 12 te Doorn

Naast de al bestaande agrarische bedrijvigheid, worden ter plaatse van de schaapskooi aan de Buurtweg 12 andere functies mogelijk gemaakt. Ten eerste is recreatief medegebruik toegestaan in het gehele plangebied. Een recreatiewoning, een theehuis of een atelier zijn enkel voorzien in de schaapskooi. Een combinatie van deze functies is niet toegestaan. Zowel de recreatiewoning, het theehuis als het atelier zijn nieuw ten opzichte van de bestaande situatie. Alle functies zijn voorzien in de bestaande schaapskooi, maar slechts één functie tegelijkertijd. Deze schaapskooi wordt uiteraard gerestaureerd, waarbij de bestaande kwaliteit niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in het stedenbouwkundige beeld. De voetprint van de schaapskooi wordt niet aangetast, hierdoor wordt de vrije ligging in het veld niet verstoord. Belangrijke zichtlijnen blijven eveneens onaantast. De situering, massa, kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling en gevelafwerking met kleur- en materiaalgebruik blijven gelijk aan de bestaande situatie.



Afbeelding 2.4: een inspiratiebeeld van de opgeknapte schaapskooi met haar nieuwe functies

Extra bouw mogelijkheden zijn uitgesloten en extra verharding is ook niet gewenst. De vrije ligging van de schaapskooi in het veld wordt zodoende niet aangetast. Hierdoor wordt de waarde van de schaapskooi en haar omgeving niet aangetast. Bovenstaande afbeelding geeft een overzicht weer van

de mogelijk toekomstige situatie, waarbij een eventueel terras aan de achterzijde is voorzien, dat in ruimtelijk opzicht opgaat in het landschap. Parkeren wordt landschappelijk ingepast er wordt gebruik gemaakt van halfverharding in de vorm van grastegels.

Sandenburgerlaan 4v te Doorn

Ook op deze locatie wordt het mogelijk gemaakt om een recreatiewoning, een theehuis of een atelier te realiseren in de bestaande schaapskooi. Een combinatie van deze functies is niet toegestaan. Recreatief medegebruik is daarbij ook toegestaan rondom de schaapskooi, net als de al bestaande agrarische bedrijvigheid. Overige bouw mogelijkheden zijn uitgesloten in het plangebied, net als dat het aanbrengen van verharding niet wenselijk is. Hierdoor wordt de waarde van de schaapskooi en haar omgeving niet aangetast.

Net als bij de Buurtweg 12 wordt deze schaapskooi gerestaureerd, waarbij de bestaande kwaliteit niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in het stedenbouwkundige beeld. De situering, massa, kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling en gevelafwerking met kleur- en materiaalgebruik blijven gelijk aan de bestaande situatie.

Een eventueel terras is voorzien aan achterzijde van de schaapskooi, gezien vanaf de voorgevel. Het parkeren en de terrassen dienen landschappelijk ingepast te worden.

Woudenbergseweg 92a te Maarsbergen

De laatste schaapskooi waar een ontwikkeling is voorzien, kent een vervallen uitstraling. Enkel de bakstenen voet staat er nog. De houten onderdelen en het dak van het gebouw zijn echter bewaard gebleven en liggen opgeslagen. De wens is om de schaapskooi in ere te herstellen door hem te restaureren. De situering, massa, kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling en gevelafwerking met kleur- en materiaalgebruik zijn voorzien overeenkomstig de voormalige situatie. Verharding rondom de schaapskooi is niet toegestaan, net als dat extra bebouwingsmogelijk zijn uitgesloten.

In deze schaapskooi bestaat enkele mogelijkheid om een recreatiewoning te realiseren. Recreatief medegebruik rondom de schaapskooi is ook hier toegestaan, net als de bestaande agrarische bedrijvigheid.

Een eventueel terras ten behoeve van een theehuis is voorzien aan de voorzijde van de schaapskooi, gezien vanaf de voorgevel. Het parkeren en de terrassen dienen landschappelijk ingepast te worden.

Nieuwe functies

In alle schaapskooien is het mogelijk om een nieuwe functie te realiseren. In alle schaapskooien is een recreatiewoning toegestaan. Deze woning mag niet permanent bewoond worden. In de twee schaapskooien te Doorn kan ook een theehuis gerealiseerd worden. Een theehuis is vervolgens gericht op het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse aan de gebruiker verstrekken van niet-alcoholische dranken, in combinatie met de verkoop van niet ter plaatse bereide kleine etenswaren. Als laatste is in de twee schaapskooien in Doorn ook een atelier mogelijk. In het atelier kunnen kunstzinnige beroepen worden uitgeoefend in een bedrijfsmatige werkruimte. Van de hiervoor genoemde functies mag, bij de twee schaapskooien in Doorn, slechts één functie tegelijkertijd plaatsvinden. Daarmee is het uitgesloten dat meerdere functies tegelijkertijd aanwezig zijn.

3. Algemeen ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijke relevante beleid voor het voorliggende bestemmingsplan op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Het vastgelegde beleid vormt het kader voor het gemeentelijke beleid in dit bestemmingsplan en geeft de bandbreedte weer waarbinnen de gemeentelijke gebiedsvisie ontwikkeld kan worden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De belangrijkste nationale belangen voor dit bestemmingsplan hebben betrekking op efficiënt gebruik van de ondergrond en ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische waardevolle schaapskooien. De cultuurhistorisch waardevolle schaapskooien worden gerestaureerd en daarmee in ere hersteld.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijkswaagen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Ook is bij besluit van 28 augustus 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. De nieuwe ladder is met ingang van 1 juli 2017 in werking getreden. Gemeenten en provincies zijn verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Met betrekking tot de drie schaapskooien gelden geen belemmeringen vanuit het Barro. Ook de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing, aangezien de ontwikkeling een recreatieve ontwikkeling betreft. Recreatieve ontwikkelingen hoeven niet aan de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking te worden getoetst.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 (PRS) heeft de provincie Utrecht haar ruimtelijke beleid vastgelegd voor de komende 15 jaar. De PRS is op 4 februari 2013 is de PRS vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Op 12 december 2016 is de herijkte versie vastgesteld. In deze herijking zijn de volgende drie documenten integraal opgenomen:

- Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht in de vergadering van 4 februari 2013,
- 1e partiële herziening van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht in de vergadering van 10 maart 2014,
- 2e partiële herziening van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht in de vergadering van 3 november 2014.

Daarmee is het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht per december 2016 volledig in één document opgenomen.

In de herijking zijn diverse wijzigingen opgenomen. De grotere beleidswijzigingen betreffen de onderwerpen experimenteerruimte, duurzame energie, kernrandzones, detailhandel en landbouw. De rode draad van de PRS is het behoud van het evenwicht tussen mens, milieu en markt. Daarbij gaat het om deze drie samen en in samenhang. De sterkte van de regio wordt immers bepaald door de zwakste schakel. In Utrecht moet er ruimte zijn voor:

- voldoende en divers woningaanbod en een goed voorzieningenniveau, met inbegrip van het culturele aanbod;
- bereikbaarheid;
- een concurrerend vestigingsmilieu voor de kennis- en creatieve bedrijven;
- aantrekkelijke en beleefbare natuur en landschappen;
- een leefomgeving die duurzaam is en anticipeert op klimaatverandering.

Bij het concretiseren van het ruimtelijk beleid binnen deze hoofdlijnen worden twee prioritaire keuzes gemaakt:

- inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling;
- versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied.

Vanuit de hoofdlijnen en prioritaire keuzes komt de provincie op drie pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling:

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

Deze pijlers voor de ontwikkeling dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie.

Visiekaart

Voor het landelijk gebied worden op de visiekaart ontwikkelingen onderscheiden per deelgebied. Hierna worden de ontwikkelingen beschreven voor de deelgebieden die op dit bestemmingsplan van toepassing zijn.



Afbeelding 3.1: uitsnede Visiekaart Structuurvisie

De Vallei

In de Vallei is het de uitdaging om op lokaal niveau nieuwe puzzelstukjes toe te voegen die de functionaliteit én de kwaliteit van het gebied versterken. Dat is een kwestie van maatwerk: vrijkomende agrarische gronden komen zoveel mogelijk ten goede aan grondgebonden bedrijven; vrijkomende agrarische bedrijfspercelen krijgen een passende nieuwe functie en een kwalitatief hoogwaardige inrichting; gebruik makend van rood- en groenarrangementen worden erven en bossen weer verknoopt op een manier die wezenlijk bijdraagt aan het weer meer robuust maken van het groene netwerk. De provincie wil, samen met de grondeigenaren, op zoek naar constructies die fungeren als iconen voor de toekomst van de Vallei.

De schaapskooi aan de Woudenbergseweg 92a te Maarsbergen ligt in de vallei. Aangezien de schaapskooi wordt gerestaureerd en een nieuwe functie krijgt, is sprake van een kwaliteitsverbetering.

Langbroek en oostrand Noorderpark

De belangrijkste opgave hier is het vinden van een goede balans tussen de vier functies landbouw, natuur, cultuurhistorie en recreatie. Extra aandacht is nodig voor de economische draagkracht van de landgoederen. Ook daarbij is het zoeken naar de balans, zeker bij landgoederen die in de Ecologische Hoofdstructuur liggen. Er wordt vooral gekoerst op het beter benutten van de recreatieve potenties van de landgoederen. Voorwaarde voor het bieden van extra planologische ruimte is dat die potenties worden versterkt, net als de cultuurhistorische en groene kwaliteiten van het gebied.

De schaapskooien aan de Buurtweg 123 en Sanderburgerlaan 4v te Doorn vallen in de Langbroek en oostrand Noorderpark. Cultuurhistorie en recreatie wordt in de schaapskooien gecombineerd, aansluitend op de visie in dit gebied.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (2013)

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) heeft de provincie Utrecht haar ruimtelijke beleid vastgelegd voor de komende 15 jaar. De PRV is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De PRV wordt elke vier jaar opnieuw bekeken en eventueel aangepast (herijken). De eerste herijking is in juni 2015 begonnen en op 12 december 2016 vastgesteld. Dit herijken heeft in nauwe samenwerking met onze partners plaatsgevonden. Doel van de herijking is dat het geheel van ruimtelijk beleid en bijbehorende regels weer actueel is. Voor het plangebied zijn de hierna volgende onderwerpen van belang.

Beschermingszone drinkwaterwinning

De schaapskooien aan de Buurtweg 12 te Doorn en de Woudenbergseweg 92a te Maarsbergen maken deel uit van de beschermingszone drinkwatervoorziening. Met het oog op de waterwinningen voor drinkwater en de kwelstromen naar omliggende natuurgebieden beschermt de provincie de grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is dat aan nieuwe functies binnen dit gebied een integrale afweging ten grondslag ligt en maatregelen zijn genomen om emissie naar het grondwater te voorkomen. De ontwikkelingen die zijn voorzien hebben niet als gevolg dat emissie naar het grondwater komt. De nieuwe functies leiden niet tot een verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie. Bovendien worden de schaapskooien getransformeerd, waardoor maatregelen worden genomen om emissie naar het grondwater te voorkomen. Op basis van REFLECT Scores kan het toekomstig landgebruik wisselen afhankelijk van de gebruiksfunctie van de schaapskooien. Op basis van het toegestane gebruik als atelier, theehuis of recreatiewoning voor de schaapskooi te Doorn en het gebruik als recreatiewoning voor de schaapskooi te Maarsbergen kan een andere score worden toebedeeld. Het landgebruik betreft 'terrein voor sociaal-culturele voorzieningen' ingeval er sprake is van vestiging van een atelier, een 'terrein voor detailhandel en horeca' ingeval er sprake is van vestiging van een theehuis, en een

‘verblijfsrecreatief terrein’ ingeval er sprake is van gebruik als recreatiewoning. De volgende REFLECT scores worden toebedeeld aan deze vormen van landgebruik:

- terrein voor sociaal-culturele voorzieningen: 4,4;
- terrein voor detailhandel en horeca: 4,4;
- verblijfsrecreatief terrein: 3,8.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Er zijn twee zones uit de Cultuurhistorische hoofdstructuur van toepassing op (delen van) het plangebied. Het betreft de zones “Historische buitenplaatszone” en “Archeologie”. Enkel de schaapskooien in Doorn vallen in deze zones. Voor de schaapskooi in Maarsbergen is geen zone aanwezig.

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

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

Beide schaapskooien in Doorn worden gerestaureerd. Tevens worden nieuwe functies (kleinschalige stedelijke functies) toegestaan. De samenhang van de omgeving blijft behouden, zichtrelaties blijven behouden en het landschap wordt niet aangetast. Voor de schaapskooi aan de Sandenburgerlaan 4v in Doorn, welke onderdeel uitmaakt van Landgoed Sandenburg, is zowel op de verbeelding als in de regels de dubbelbestemming ‘Waarde - Landgoed en buitenplaats’ opgenomen. Vanwege de ligging op dit landgoed is een extra beschermingsregime van toepassing. Deze regels zorgen dat bestaande waarden behouden blijven.

Bij het behouden van archeologische waarden in de zone Archeologie gaat het om regels die aantasting van archeologisch erfgoed voorkomen of tot het uiterste beperken. Behoud in situ (in de bodem) is het uitgangspunt. Bij het versterken van de archeologische waarden gaat het om archeologie als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkelingen, met name:

- de samenhang tussen verschillende archeologische structuren en elementen;
- de relatie tussen archeologische structuren en elementen en het landschap;
- de lineaire structuur van de Limes.

De archeologische waarden worden niet aangetast aangezien enkel gebruik wordt gemaakt van de bestaande schaapskooien. Daarnaast worden geen extra bebouwingsmogelijkheden toegestaan en is verharding uitgesloten. Ter bescherming van de archeologische waarden, zijn dubbelbestemmingen opgenomen ter plaatse van de schaapskooien. Deze voorkomen dat activiteiten plaatshebben die eventuele waarden aantasten.

Landelijk gebied

In het gehele landelijk gebied moet een ongebreidelde uitwaaiing van stedelijke functies worden voorkomen. Binnen deze context zijn nieuwe vormen van versterking alleen onder specifieke voorwaarden toelaatbaar, zoals bijvoorbeeld de Ruimte voor ruimte-regeling bij vrijkomende agrarische bebouwing.

Agrarische bebouwing komt in dit geval vrij: de schaapskooien. De schaapskooien worden gebruikt voor nieuwe functies, waaronder een recreatiewoning, een theehuis of een atelier voor de schaapskooien in Doorn en een recreatiewoning voor de schaapskooi in Maarsbergen. Nieuwe bebouwing is uitgesloten en wordt niet toegevoegd. Ook extra verharding is niet toegestaan. De bestemming 'Agrarisch met waarden' is opgenomen, in aansluiting op het landelijk gebied.

SubTOP gebied

Alle drie de schaapskooien liggen in een subTOP-gebied. Veel natuurgebieden, waaronder een aantal Natura 2000-gebieden, lijden op dit moment veel schade door (grond)watertekorten of door wateraanvoer van onvoldoende kwaliteit. Het gaat met name om grondwaterafhankelijke natuur langs de flanken van de heuvelrug, in de Gelderse Vallei en in het veenweidegebied. Voor de afweging is het van belang dat de waterhuishoudkundige situatie niet verslechtert. Toegelicht moet worden tot welke keuzes de afweging heeft geleid.

Aangezien de ontwikkelingen zijn voorzien in de bestaande schaapskooien en geen overige bebouwingsmogelijkheden mogelijk zijn en/of extra oppervlakteverharding wordt aangebracht, verslechtert de waterhuishoudkundige situatie niet. De parkeerplaatsen en eventuele terrassen worden landschappelijk ingepast. Voor het parkeerterrein wordt gebruik gemaakt van halfverharding in de vorm van grastegels.

Landschap

Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij dat gebied behorende kernkwaliteiten. Er moet blijken hoe het belang van kernkwaliteiten in de afweging is betrokken en op welke wijze in de regels van het bestemmingsplan is voorzien in behoud en zo mogelijk versterking van de kernkwaliteiten.

1. Landschap Gelderse Vallei

Voor het landschap Gelderse Vallei wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

- a. Rijk gevarieerde kleinschaligheid;
- b. Stelsel van beken, griften en kanalen;
- c. Grebbelinie;
- d. Overgang van Vallei naar stuwwal (luwe Flank).

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Gelderse Vallei vindt de provincie het vooral van belang dat de kleinschaligheid, die dit landschap zo aantrekkelijk maakt, behouden wordt. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor het waarborgen, versterken en ontwikkelen van de contrasten in de te onderscheiden deelgebieden van de Gelderse Vallei.

De kleinschaligheid wordt behouden. De schaapskooi in Maarsbergen ligt in de Gelderse Vallei. De schaapskooi wordt teruggebracht in zijn oorspronkelijke situatie. Nieuwe bebouwing wordt ook niet toegestaan, net als oppervlakteverharding. De kernkwaliteiten blijven daarmee behouden.

2. Landschap Rivierengebied

Voor het landschap Rivierengebied wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

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

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

In dit gebied bevinden zich twee schaapskooien. Deze beide schaapskooien worden gerestaureerd en krijgen nieuwe functies. Nieuwe bebouwing wordt ook niet toegestaan, net als oppervlakteverharding. De bestaande kernkwaliteiten van het Rivierengebied blijven hierdoor behouden.

Stiltegebied

Tot slot bevinden de schaapskooien in Doorn zich in een stiltegebied. Negatieve beïnvloeding van de geluidsbelasting kan zich voor doen bij toevoeging van nevenfuncties bij agrarische bedrijven, functiewijziging van beëindiging agrarische bedrijven en bij ontwikkelingen ter plaatse van bestaande niet agrarische bedrijven. Voorkomen moet worden dat hierdoor een toename plaatsvindt van de geluidsbelasting in het stiltegebied, anders dan ten gevolge van de gebiedseigen geluiden. Bestaande functies (ook de stilteverstorende functies) binnen het stiltegebied kunnen blijven bestaan. Binnen het stiltegebied blijven ontwikkelingen die bij het gebied horen, zoals agrarische activiteiten en stille vormen van recreatie mogelijk. Het beleid is erop gericht dat mensen en dieren stilte kunnen ervaren. Het instellen van stiltegebieden is hierbij een belangrijk hulpmiddel.

De twee schaapskooien in Doorn bevinden zich in een stiltegebied (Overlangbroek). Beide schaapskooien zijn bestaand. Een recreatiewoning is toegestaan. Daarnaast is een theehuis mogelijk. Mensen die een drankje komen drinken bij het theehuis, zijn voornamelijk recreanten die in de omgeving van de Utrechtse Heuvelrug al aan het fietsen zijn. Door de beperkte omvang van het terras, zal de overlast beperkt zijn. Een atelier tot slot, zorgt niet voor extra overlast van geluid, aangezien de activiteiten in de schaapskooi plaatshebben. Daarnaast kent een atelier een lagere milieucategorie dan het houden van schapen. De verkeersaantrekkende werking is gering, gezien de beperkte omvang van de schaapskooien.

Voor de schaapskooien in Doorn is op de verbeelding en in de regels de gebiedsaanduiding 'milieuzone – stiltegebied' opgenomen ter bescherming van het gebied.

3.4 Gemeentelijk/lokaal beleid

3.4.1 Structuurvisie 2030 'Groen dus Vitaal' (2010)

Om lijn te krijgen in de afwegingen om ontwikkelingen wel of niet toe te staan of kwaliteiten wel of niet verder te ontwikkelen, is voor de gemeente een structuurvisie opgesteld. Teneinde meer scherpheid in de discussie te krijgen is, alvorens de gewenste ontwikkelingsrichting in een ontwerp neer te leggen, een discussieversie gemaakt. Uiteindelijk is op 28 januari 2010 de Structuurvisie 2030 'Groen dus Vitaal' vastgesteld, met daarin afspraken op hoofdlijnen, van hoe belangen af te wegen en welke structuren te veranderen.

Voor de ontwikkelingsrichting is dus gekeken naar een langere periode, tot 2030. Het concrete beleid voor de kortere termijn omvat de periode 2010–2016.

Het belangrijkste kader voor de structuurvisie vormt de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro), waarvan de kern is dat iedere overheidslaag werkt vanuit het belang waar zij voor staat, en daartoe in een structuurvisie haar beleid vastlegt. Volgens de Wro wordt beleid vastgelegd in een structuurvisie en normstelling in het bestemmingsplan. Dit betekent in de praktijk van de ruimtelijke

ordering dat alles wat niet direct is toegestaan volgens een geldend bestemmingsplan, beleidsdiscussie wordt. De structuurvisie stuurt op hoofdlijnen die discussie.

Het motto van de Structuurvisie 2030 is 'Groen dus Vitaal'. Aan de ene kant zijn natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie, samen met de sociale kwaliteit van de dorpen, het uitgangspunt. Voor wonen, economische ontwikkeling, sport en recreatie is ruimte als dat in het verlengde van dit uitgangspunt gevonden kan worden. Omgekeerd is het gewenst dat de samenleving, vanuit de behoefte aan wonen, werken, sporten en recreëren, op zoek gaat naar gebruiksmogelijkheden van het gemeentelijke grondgebied. De vitaliteit die daarmee wordt ingebracht, verhoogt voor iedereen de waarde van de leefomgeving.

Gezien de complexe omgeving met zoveel waarden vraagt het motto om creativiteit en maatwerk voor de functies wonen, werken, sport en recreatie. En een standvastige, maar niet dogmatische houding vanuit het oogpunt van natuur, landschap, cultuurhistorie en de samenleving.

Voor de gemeentebrede invalshoek wordt gewerkt met thema's, die een breed terrein bestrijken:

- 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

De volgorde van de thema's weerspiegelt de algemene houding 'Groen dus Vitaal'.

Om sturing te geven aan de ontwikkelingsrichting voor de diverse geografische samenhangende gebiedsdelen (zones), is een structuurvisiekaart met gebiedsdekkende zonering ontwikkeld. De kaart heeft een landschappelijke onderlegger en is gebaseerd op versterking van de bestaande situatie en de hieraan gekoppelde gemeentebrede thema's. Op de kaart zijn de hoofddaccenten verbeeld in kleuren:

- Donkergroen (natuurzones): het hoofddaccent ligt op natuur. Dit komt vooral voor ten westen en zuiden van Maarn en tussen Overberg en Amerongen;
- Groen (rivierzone); het hoofddaccent ligt op natuur en ter hoogte van de stuw bij Amerongen en ten westen daarvan ook op recreatief medegebruik;
- Lichtgroen (gemengde zones): streven is een duurzame functiemenging, maar wel in een grote bandbreedte. Dit hoofddaccent speelt ten zuiden van Amerongen en rondom Overberg, Maarn en Maarsbergen. Voor Maarsbergen en Overberg worden aparte gebiedsvisies ontwikkeld.
- Blauw (gemengde zones met landbouw): ruimte voor een breed scala aan functies en waarden, die wel moeten passen in een agrarisch landschapsbeeld en eraan bijdragen. Dit is van toepassing in de Gelderse Vallei ten noorden van Maarsbergen en in het Langbroekerweteringgebied ten zuiden van Amerongen;
- Bruin met rode omlijning (bestaande dorpskernen en overige gebieden met 'rode' contour). Deze zone komt niet voor in het plangebied, omdat de dorpskernen buiten het plangebied zijn gehouden.

De schaapskooi in Maarsbergen bevindt zich in een blauw hoofddaccent: gemengde zone met landbouw. In dit hoofddaccent zijn meerdere functies toegestaan, die bijdragen aan een agrarisch landschapsbeeld. De schaapskooi wordt gerestaureerd en de functie recreatie is toegestaan. Het landschapsbeeld wordt hierbij niet aangetast.

Beide schaapskooien in Doorn liggen in het lichtgroene hoofddaccent: gemengde zone. Duurzame functiemenging is mogelijk. Met de twee schaapskooien wordt hier op ingespeeld door de schaapskooien te restaureren en verschillende functies ter plaatse mogelijk te maken.

3.4.2 Nota Schaapskooien - Beleidsnota ten behoeve van het behoud van schaapskooien in de gemeente Utrechtse Heuvelrug

De gemeente Utrechtse Heuvelrug telt 31 schaapskooien. Dat zijn gebouwen die herinneren aan de geschiedenis van het schapenhouden op de Utrechtse Heuvelrug. Met hun typerende vorm, houten gevels en rieten daken zijn het karakteristieke gebouwen die van grote cultuurhistorische waarde zijn. De meeste schaapskooien hebben inmiddels een nieuwe functie gekregen en worden zo bewaard voor de toekomst. Voor andere kooien geldt dat er nog wordt gezocht naar een passende bestemming. De gemeente heeft een cultuurhistorische beleidsnota opgesteld over de instandhouding en herbestemming van de voormalige schaapskooien. Deze nota "Schaapskooien" is op 12 september 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

De nota Schaapskooien stelt voorwaarden die ervoor moeten zorgen dat de cultuurhistorische waarde van de schaapskooien behouden blijft, terwijl er door middel van nieuwe functies toch ontwikkeling mogelijk is. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen schaapskooien die vrij in het veld liggen en schaapskooien die op een erf van een bijbehorende boerderij liggen. Voor deze laatste categorie zijn meer nieuwe functies mogelijk dan voor de schaapskooien die een vrije ligging in het veld hebben. In het voorliggende plangebied gaat het om drie schaapskooien die 'vrij in het veld' zijn gelegen.

Om ervoor te zorgen dat als gevolg van herbestemming de cultuurhistorische waarden van de schaapskooien niet verloren gaan, zouden de volgende voorwaarden kunnen worden gesteld aan herbestemming:

1. De functieverandering moet in dienst staan van het behoud van de cultuurhistorische waarden van de schaapskooi.
2. Voor de vrij in het veld gelegen schaapskooien geldt dat de nieuwe bestemming samenvalt met de voetprint van de schaapskooi. Het omliggende terrein dient een bestemming te krijgen, die geen bouw mogelijkheden biedt.
3. Voor de vrij in het veld gelegen schaapskooien geldt dat de functies woning en kantoor niet mogelijk zijn. Voor de kooien die op een erf met andere gebouwen liggen, geldt deze restrictie niet.
4. Bij eventuele aanpassing van de schaapskooi worden de in de nota genoemde bouwkundige uitgangspunten in acht genomen.

Bij alle drie de schaapskooien staat de functieverandering ten dienste van de cultuurhistorische waarde van de schaapskooi. De kooien worden gerestaureerd. Daarnaast hebben alle nieuwe functies plaats in de schaapskooi en zijn extra bouw mogelijkheden rondom de schaapskooien uitgesloten. In geen van de schaapskooien is een woning en/of kantoor gewenst. Bij alle schaapskooien is tevens sprake de instandhouding van de hoofdvorm. Ook worden zoveel mogelijk materialen behouden. Ook van terughoudendheid bij de toelating van licht is sprake. Daar waar nieuwe vensters worden gerealiseerd wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het karakter van de betreffende schaapskooi. Tevens blijft een gedeelte van de schaapskooi altijd verdiepingsvrij, zodat dakvlakken tot aan de nok zichtbaar zijn. Tot slot wordt een dun isolatiepakket aangebracht tussen de sporen van de kap en de panlatten waarop de pannen liggen.

4. Specifieke regelgeving en beleid

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende planologische en milieutechnische randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan getoetst op planologische en milieutechnische randvoorwaarden.

4.2 M.e.r.-beoordeling

Het restaureren van de drie schaapskooien en het toestaan van een nieuwe functie blijft ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Hierin staat namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject van 100 hectare of meer of 2.000 of meer woningen. Dat de voorgenomen activiteit onder de drempelwaarde ligt is al een belangrijke aanwijzing voor de conclusie dat geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. De toetsing aan de selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling moet in dat licht worden gezien en zal dan ook met name gericht zijn op bijzondere situaties in of om het plangebied.

De selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling zijn:

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect van het project

1. Kenmerken van het project

De bestaande schaapskooien worden gerestaureerd en een andere functie wordt mogelijk gemaakt. Naast agrarische bedrijvigheid zijn ter plaatste tevens een recreatiewoning voor alle schaapskooien en een theehuis en/of een atelier voor de twee schaapskooien in Doorn mogelijk. Gebruik wordt gemaakt van de bestaande schaapskooien, waarbij geen extra bebouwingsmogelijkheden en oppervlakteverharding zijn toegestaan.

2. Plaats van het project

De schaapskooien bevinden zich op drie verschillende locaties. Het plangebied van de schaapskooi in Maarsbergen (de Woudenbergseweg 92a) bevindt zich op bijna zeven kilometer van het Natura 2000-gebied Kolland & Overlangbroek. De schaapskooi aan de Buurtweg 12 in Doorn bevindt zich op een afstand van ongeveer 3,5 kilometer van datzelfde Natura 2000-gebied. De Sandenburgerlaan 4v bevindt zich tot slot op een afstand van bijna 3 kilometer van het Natura 2000-gebied Kolland & Overlangbroek. Alle schaapskooien liggen in het buitengebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect van het project

Negatieve effecten zijn niet te verwachten op de Natura 2000- en NNN-gebieden. De schaapskooien worden gerestaureerd, waarbij een nieuwe functie alleen is toegestaan binnen de schaapskooien. Voor het overige gebruik is aangesloten op de voorgaande regeling. Daarnaast is extra bebouwing niet toegestaan, net als oppervlakteverharding.

Ook is in het kader van dit bestemmingsplan op de aspecten externe veiligheid, mobiliteit, luchtkwaliteit, geluid, bodem, milieuzonering, water, ecologie en archeologie getoetst of uitvoering van het bestemmingsplan leidt tot negatieve milieueffecten. Op geen van deze aspecten blijkt sprake van belangrijke nadelige milieueffecten. Met het uitvoeren van deze milieuonderzoeken is voldaan aan alle wettelijke vereisten.

4.3 Verkeer en parkeren

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (2010)

Het doel van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoer Plan (GVVP) is driedelig:

1. 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;

2. 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;

3. Integraal beleid:

Het GVVP brengt samenhang tussen de verschillende onderdelen van het verkeers- en vervoerbeleid en tussen dit beleid en andere beleidsterreinen (o.a. natuur en landschap, milieu, ruimtelijke ontwikkeling, werk en economie).

De doelstelling van het plan luidt als volgt: "Het gemeentelijk verkeers- en vervoerbeleid moet leiden tot een duurzaam verkeers- en vervoersysteem met een gezonde en veilige leefomgeving in een groene, bereikbare, economisch gezonde gemeente."

De ontwikkeling sluit aan op het gestelde in het GVVP. Alle schaapskooien bevinden zich aan of in de nabijheid van een openbare weg. Deze weg kan zowel door gemotoriseerd als door fietsverkeer worden gebruikt. Er worden geen extra erftoegangswegen gerealiseerd ten behoeve van de ontwikkeling. Het realiseren van extra oppervlakteverharding is uitgesloten.

Parkeren

Het bestemmingsplan staat een extra functie toe, binnen de al bestaande schaapskooien. Aangezien nieuwe functies zijn toegestaan, kan dit gevolgen hebben voor het benodigd aantal parkeerplaatsen. In de volgende tabellen is per locatie inzichtelijk gemaakt wat de nieuwe parkeerbehoefte betreft, op basis van het CROW¹. Uit wordt gegaan van een buitengebied in een weinig stedelijk gebied.

Tabel 4.1: parkeernormen Buurtweg 12 te Doorn (oppervlakte schaapskooi = 125 m²)

Functie	Minimale parkeernorm	Maximale parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
Recreatiewoning (4 personen) aanname	-	1,1	1,4
Theehuis per 100 m ² (aanname)	-	2,0	2,5
Atelier per 100 m ² (aanname)	-	0,5	0,7

Tabel 4.2: parkeernormen Sandenburgerlaan 4v te Doorn (oppervlakte schaapskooi = 120 m²)

Functie	Minimale parkeernorm	Maximale parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
Recreatiewoning (4 personen) aanname	-	1,1	1,3
Theehuis per 100 m ² (aanname)	-	2,0	2,4
Atelier per 100 m ² (aanname)	-	0,5	0,6

¹ CROW, Publicatie 317, Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie, d.d. oktober 2012

Tabel 4.3: parkeernormen Woudenbergseweg 92a te Maarsbergen (oppervlakte schaapskooi = 100 m²)

Functie	Minimale parkeernorm	Maximale parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
Recreatiewoning (4 personen) aanname	-	1,1	1,1

Uit tabel 4.1 blijkt dat het aantal parkeerplaatsen dat nodig is als een theehuis wordt gerealiseerd 2,5 bedraagt. Parkeren dient landschappelijk te worden ingepast. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om te parkeren op het erf van de bijbehorende boerderij.

Met betrekking tot de Sandenburgerlaan 4v dienen, om te voldoen aan de maximale parkeernorm, 2,4 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Ruimte voor parkeren is aanwezig in de oprit naar de schaapskooi en voor de schaapskooi.

Tot slot de Woudenbergseweg 92a in Maarsbergen. Het maximum aantal parkeerplaatsen dat nodig is bedraagt 1,1. Ook hier kan aan de Woudenbergseweg of voor de schaapskooi worden geparkeerd of op het bijbehorende perceel van de boerderij. Parkeren dient altijd landschappelijk ingepast te worden.

Zoals uit bovenstaande alinea's blijkt, zijn bij realisatie van een theehuis de meeste parkeerplaatsen benodigd. Indien wordt gekozen voor een recreatiewoning of een atelier, geldt een lagere parkeernorm.

Verkeersgeneratie

Net als het benodigd aantal parkeerplaatsen, is het nodig om inzicht te geven in de verkeersgeneratie.

In alle gevallen neemt de verkeersgeneratie beperkt toe. Deze toename is dusdanig beperkt dat deze weinig tot geen negatieve invloed heeft op de omgeving. Daarnaast zijn aangrenzende erftoegangswegen berekend op een beperkte toename.

4.4 Milieu

4.4.1 Milieu algemeen

Provinciaal Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

Op 7 december 2015 is het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 vastgesteld. Daarin wordt aangegeven dat de provincie Utrecht een aantrekkelijke regio is om te wonen, te werken en te recreëren. De uitdaging is deze aantrekkelijkheid te behouden en waar mogelijk te verbeteren.

Basis en richtinggevend voor het provinciale handelen zijn de ontwikkelopgaven in de strategische agenda 2011-2015:

- Krachtige steden en dorpen;
- Vitaal landelijk gebied;
- Bereikbaar Utrecht en
- Utrecht TOP-regio.

Met het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 wordt bijgedragen aan het realiseren van deze ontwikkelopgaven door in een vroeg stadium kennis en inzichten in te brengen vanuit het bodem-, water- en milieudomein. Om focus aan te brengen is dit beleid uitgewerkt aan de hand van vier prioriteiten, die aansluiten bij de ontwikkelopgaven in de strategische agenda:

- Waterveiligheid en wateroverlast;
- Schoon en voldoende oppervlaktewater;

- Ondergrond;
- Leefkwaliteit stedelijk gebied.

Effecten bestemmingsplan

De ruimtelijk relevante onderdelen uit het Bodem-, Water-, en Milieuplan zijn vertaald in het bestemmingsplan. Dat betekent onder andere dat ontwikkelingen geen afbreuk doen aan de groenstructuur van de gemeente en geen nadelige invloed hebben op grond- en oppervlaktewater, maar ook dat er geen significante toename van lichthinder mag plaatsvinden. De natuurwaarden worden behouden en waar mogelijk versterkt. De bestemming 'Agrarisch met waarden' is opgenomen ter waarborging van de aanwezige geomorfologische, bodemkundige, landschapvisuele en ecologische waarden. Er heeft geen wijziging plaats die ziet op het winnen van water. Ook wordt de grondwaterkwaliteit niet aangetast. De bestaande schaapskooien worden gerestaureerd en extra bebouwingsmogelijkheden zijn uitgesloten, net als nieuwe oppervlakteverharding.

Op milieugebied zijn vooralsnog slechts twee doelen benoemd als provinciaal belang: de mogelijkheid een beperking op te leggen aan de bebouwingsdichtheid langs transportroutes van gevaarlijke stoffen en de stiltegebieden.

De twee schaapskooien in Doorn zijn gelegen in het stiltegebied Overlangbroek. In het bestemmingsplan is een gebiedsaanduiding 'milieuzone – stiltegebied' opgenomen. De aanwijzing als stiltegebied houdt in dat het gebied (extra) beschermd is tegen toename van de geluidbelasting, handelingen waardoor de geluidbelasting negatief kan worden beïnvloed en ingrepen die leiden tot verkleining of versnippering van het aangewezen gebied. De begrenzing van stiltegebieden is op een bij de verordening behorende kaart vastgelegd.

4.4.2 Bodem

Nog voordat de schaapskooien worden verbouwd zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Uit topografische kaarten blijkt dat in het verleden ter plaatse van twee van de drie schaapskooien mogelijk een fruitboomgaard aanwezig was en de kans bestaat dat er bestrijdingsmiddelen in de grond zitten. Met onderhavig plan worden echter geen wijzigingen in het grondgebruik mogelijk gemaakt, de bestemming 'Agrarisch' blijft behouden. De bestemmingsplanwijziging leidt niet tot een bestemming waarvoor een strenger bodemregime geldt. In dit geval wordt geen bodemonderzoek voor de grond rondom de schaapskooi noodzakelijk geacht.

4.4.3 Geluid

Stiltegebieden

Stiltegebieden (of delen van stiltegebieden) die binnen het plangebied vallen, zijn op de verbeelding aangeduid door middel van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - stiltegebied'. Aan enkele flexibiliteitsbepalingen in de regels zijn extra voorwaarden verbonden, die moeten voorkomen dat negatieve beïnvloeding van de geluidsbelasting in de stiltegebieden plaatsvindt. Het gaat daarbij om inrichtingen waar niet-agrarische (neven)functies zoals bedrijven, recreatie of horeca zijn gevestigd en die binnen de aanduiding 'milieuzone-stiltegebied' liggen, of binnen een afstand van 50 m daar vandaan. Buiten inrichtingen regelt de provinciale milieuverordening de akoestische kwaliteit van de stiltegebieden. Hiervoor zijn daarom geen bepalingen in het bestemmingsplan opgenomen.

Effecten bestemmingsplan

De voorliggende ontwikkeling voorziet niet in geluidgevoelige objecten. Zowel een recreatiewoning, een theehuis als een atelier zijn niet geluidgevoelig. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet nodig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is gezien het voorgaande niet nodig.

4.4.4 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een andere eis uit deze richtlijn is de invoering van een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM_{2,5}. Deze grenswaarde geldt naast de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂, maar is pas vanaf 1 januari 2015 in werking.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Effecten bestemmingsplan

De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn aan te merken als NIBM. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is daarmee niet nodig. Daarnaast blijkt uit gegevens van het Geoloket van de Omgevingsdienst Regio Utrecht dat stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) ter plaatse van de plangebieden minder dan 40 µg/m³ bedraagt, zie tabel 4.4. Zoals uit paragraaf 4.3 blijkt, neemt de verkeersgeneratie in het meest negatieve geval zeer beperkt toe. Deze toename aan verkeer zorgt er niet voor dat de grenswaarde van 40 µg/m³ voor PM₁₀ en NO₂ wordt overschreden (op basis van peiljaar 2015). Daarnaast wordt ook de jaargemiddelde PM_{2,5}-concentratie van 25 µg/m³ en concentratieverplichting van 20 µg/m³ niet overschreden. De concentraties liggen onder de 20 µg/m³ en nemen gezien de beperkte toename aan verkeer niet verder toe. De WHO en GGD hanteren

advieswaarden voor fijnstof van 20 microgram per kuub. Dit ligt lager dan de wettelijke grenswaarden. Deze grenswaarden zullen in de toekomst worden gehaald, omdat de trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Grenswaarden	NO ₂ (40 µg/m ³)	PM ₁₀ (40 µg/m ³)	PM _{2,5} (20 µg/m ³)
<i>Sandenburgerlaan 4v Doorn</i>			
2015	16-18	22-24	14-15
<i>Buurtweg 12 Doorn</i>			
2015	16-18	22-24	14-15
<i>Woudenbergseweg 92a Maarsbergen</i>			
2015	18-20	22-24	14-15

Tabel 4.4 concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} (bron: Geoloket ODRU, juni 2015)

Gezien het voorgaande worden de voorgenomen ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, haalbaar geacht.

4.4.5 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (van bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen (goed woon- en leefklimaat) en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), de Wet milieubeheer, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet geurhinder.

Effecten bestemmingsplan

Het bestemmingsplan kent drie verschillende locaties waar ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De schaapkooi aan de Woudenbergseweg 92a mag vanwege de ligging dichtbij een agrarisch bedrijf alleen gebruikt worden als recreatiewoning. In de andere twee schaapskooien zijn een recreatiewoning, een theehuis of een atelier mogelijk.

Buurtweg 12

In onderstaande tabel 4.7 is inzichtelijk gemaakt welke afstanden gelden tot de dichtstbijzijnde woning aan de Buurtweg 12 te Doorn. Een recreatiewoning betreft een milieugevoelige functie en wordt daarom niet meegenomen in onderstaande tabel.

Tabel 4.7: Functies met bijbehorende VNG-richtafstanden Buurtweg 12 te Doorn

SBI-Code	Omschrijving	VNG Categorie	Richt-afstand (in m)	Werkelijke kortste Afstand tot dichtstbijzijnde woning (in m)	Maatgevend aspect
5629	Kantine (Theehuis)	1	10	> 100	Geur, geluid en gevaar
9101, 9102	Atelier	1	10	> 100	Geluid

Zoals blijkt uit tabel 4.7 zijn er op basis van de te realiseren nieuwe functies geen belemmeringen ten opzichte van gevoelige objecten. De meest dichtstbijzijnde woning ligt op een afstand van ruim 100 meter, daar waar minimaal 10 meter nodig is. Aangezien ook een recreatiewoning tot de mogelijkheden behoort, is het ook nodig inzichtelijk te maken wat de afstand van dit gevoelige object tot in de buurt aanwezige bedrijven bedraagt. In tabel 4.8 is dit inzichtelijk gemaakt.

Tabel 4.8: Bedrijven met bijbehorende VNG-richtafstanden Buurtweg 12 te Doorn

SBI-Code	Adres	Omschrijving	VNG Categorie	Richt-afstand (in m)	Werkelijke kortste afstand tot recreatiewoning(in m)	Maatgevend aspect
0141, 01455	Buurtweg 12	Fokken en houden van overige graasdieren	3.1	50	> 100	Geur
9609	Buntlaan 9	Dierenasiels en -pensions	3.2	100	> 350	Geluid

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel, zorgen in de omgeving van de Buurtweg 12 aanwezige bedrijven niet voor een belemmering van de realisatie van een recreatiewoning. Ook de recreatiewoning zelf zorgt daarmee niet voor een belemmering van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving.

Sandenburgerlaan 4v te Doorn

In onderstaande tabel 4.9 is inzichtelijk gemaakt welke afstanden gelden tot gevoelige inrichtingen (zoals woningen). Een recreatiewoning wordt daarbij gezien als een gevoelig object. De recreatiewoning wordt daarom niet meegenomen in onderstaande tabel.

Tabel 4.9: Functies met bijbehorende VNG-richtafstanden Sandenburgerlaan 4v te Doorn

SBI-Code	Omschrijving	VNG Categorie	Richt-afstand (in m)	Werkelijke kortste Afstand tot dichtstbijzijnde woning (in m)	Maatgevend aspect
5629	Kantine (Theehuis)	1	10	> 350	Geur, geluid en gevaar
9101, 9102	Atelier	1	10	> 350	Geluid

Zoals blijkt uit tabel 4.9 zijn er op basis van de te realiseren nieuwe functies geen belemmeringen ten opzichte van gevoelige inrichtingen. De meest dichtstbijzijnde woning aan de Gooyerdijk 6 ligt op een afstand van ruim 350 meter, daar waar minimaal 10 meter nodig is. Aangezien ook een recreatiewoning tot de mogelijkheden behoort, is het ook nodig inzichtelijk te maken wat de afstand van dit gevoelige object tot in de buurt aanwezige bedrijven bedraagt. In tabel 4.10 is dit inzichtelijk gemaakt.

Tabel 4.10: Bedrijven met bijbehorende VNG-richtafstanden Sandenburgerlaan 4v te Doorn

SBI-Code	Adres	Omschrijving	VNG Categorie	Richt-afstand (in m)	Werkelijke kortste afstand tot recreatiewoning(in m)	Maatgevend aspect
0141, 01455	Sandenburger-laan 6	Fokken en houden van overige graasdieren	3.1	50	370	Geur
0141, 01455	Sandenburger-laan 6	Fokken en houden van overige graasdieren	3.1	50	350	Geur
016	Gooyerdijk 2	Dienstverlening t.b.v. de landbouw: algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	3.1	50	600	Geluid

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel, zorgen in de omgeving van de Sandenburgerlaan 4v aanwezige bedrijven niet voor een belemmering van de realisatie van een recreatiewoning. Ook de recreatiewoning zelf zorgt daarmee niet voor een belemmering van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving.

Woudenbergweg 92a te Maarsbergen

In de schaapskooi aan de Woudenbergseweg wordt een recreatiewoning mogelijk gemaakt. Omdat een recreatiewoning wordt gezien als een gevoelig object, hoeft niet inzichtelijk te worden gemaakt welke afstanden er gelden tot andere gevoelige inrichtingen (zoals woningen).

Wel is het noodzakelijk inzichtelijk te maken wat de afstand van dit gevoelige object tot in de buurt aanwezige bedrijven bedraagt. In tabel 4.11 is dit inzichtelijk gemaakt.

Tabel 4.11: Bedrijven met bijbehorende VNG-richtafstanden Woudenbergseweg 92a te Maarsbergen

SBI-Code	Adres	Omschrijving	VNG Categorie	Richt-afstand (in m)	Werkelijke kortste afstand tot recreatiewoning(in m)	Maatgevend aspect
0141, 01455	Woudenbergseweg 92a	Fokken en houden van overige graasdieren	3.1	50	40	Geur
381	Ambachtsweg 2	Vuilophaal-, straatreinigings-bedrijven e.d.	3.1	30	520	Geur en geluid

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel, zorgt enkel de boerderij aan de Woudenbergseweg 92a voor een belemmering van de realisatie van een recreatiewoning. In plaats van de voorgeschreven 50 meter, bedraagt de afstand 40 meter. De recreatiewoning wordt echter tijdelijk bewoond en niet permanent. Bovendien is de schaapskooi formeel onderdeel van het bestaande bedrijf aan de Woudenbergseweg 92a. De gronden zijn in bezit van één eigenaar die de ontwikkeling van een eventuele recreatiewoning mogelijk wil maken. De eigenaar van het bestaande (agrarische) bedrijf is zich bewust van het feit dat de voorliggende ontwikkeling mogelijke beperkingen oplevert voor zijn bedrijfsvoering. Het realiseren van een recreatiewoning in de schaapskooi wordt gezien het voorgaande dan ook haalbaar geacht. De

recreatiewoning zelf zorgt ook niet voor een belemmering van de bedrijfsactiviteiten van andere bedrijven in de omgeving.

4.4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen en een ongeval als gevolg van vliegtuigen op of nabij luchthavens, waardoor mensen – die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben – om het leven zouden kunnen komen. Hiervoor wordt meestal uitgegaan van het begrip risico, als combinatie van kans en effect. In zeer beperkte situaties is het effect bepalend (voornamelijk bij vuurwerk en munitie). Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10⁻⁶ per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10⁻⁶ contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

Effecten bestemmingsplan

In de omgeving van de schaapskooien zijn geen relevante risicobronnen gelegen.

Buurtweg 12 te Doorn

De meest dichtbij zijnde risicobron bevindt zich aan de Leersumsestraatweg 23, op een afstand van ruim 750 meter. Het betreft het vakantiepark Bonte Vlucht, waar een propaantank aanwezig is. De risicocontour reikt niet tot in het plangebied. Daarnaast is de N225 aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Het verantwoordingsgebied van 200 meter reikt eveneens niet tot in het plangebied. De N225 bevindt zich op ruim 600 meter van het plangebied.

Sandenburgerlaan 4v te Doorn

In een omtrek van twee kilometer rondom de schaapskooi aan de Sandenburgerlaan 4v bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. De op ongeveer 1.300 meter gelegen N227 is aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Het verantwoordingsgebied van 200 meter reikt niet tot in het plangebied.

Woudenbergerweg 92a te Maarsbergen

In een omtrek van 1,5 kilometer rondom de schaapskooi aan de Woudenbergseweg 92a bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. De op ongeveer 275 meter gelegen N226 is aangewezen als route voor

gevaarlijke stoffen. Het verantwoordingsgebied van 200 meter reikt niet tot in het plangebied. Daarnaast ligt de A12 op een afstand van ongeveer 750 meter van het plangebied. Ook het verantwoordingsgebied van die snelweg reikt niet tot de schaapskooi. Datzelfde geldt ook voor de spoorlijn tussen Amersfoort en Utrecht. De spoorlijn bevindt zich op ruim 600 meter, daar waar het verantwoordingsgebied 200 meter bedraagt.

Tot slot is ten zuiden van de locatie Woudenbergseweg 92a een de DPO-leiding (P20_2) van defensie gelegen. Door deze leiding vindt transport van brandbare vloeistoffen plaats. De afstand van de leiding tot aan de schaapskooi bedraagt 375 meter, daar waar het invloedsgebied 31 meter bedraagt. De leiding leidt niet tot een belemmering in de haalbaarheid.

4.5 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen die tot een belemmering leiden. De voorgenomen ontwikkelingen uit dit bestemmingsplan worden haalbaar geacht.

4.6 Water

Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

In het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 van de provincie Utrecht staat wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van Bodem, Water en Milieu. De uitwerking van dit beleid staat beschreven in de Uitvoeringsagenda Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021, welk plan is vastgesteld op 7 december 2015.

Met het Bodem-, Water- en Milieuplan is het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vastgesteld voor de periode 2016-2021. Er wordt onderscheid gemaakt in vier prioriteiten:

1. Waterveiligheid en wateroverlast;
2. Schoon en voldoende oppervlaktewater;
3. Ondergrond;
4. Leefkwaliteit stedelijk gebied.

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

Voor het gehele plangebied is verbetering van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het watersysteem een algemene doelstelling.

De volgende - voor het plangebied relevante - uitspraken van provinciaal belang zijn in het plan opgenomen:

- In gebieden buiten het NNN, waar sprake is van geconcentreerde actuele natuurwaarden, is het gewenst de actuele natuurwaarden in stand te houden en waar mogelijk te versterken;
- Bij functiewijzigingen in gebieden die van belang zijn voor de waterwinning (waterwin-, grondwaterbeschermings- en 100-jaarsaandachtsgebieden) moet met het waterwinbelang rekening worden gehouden. Toegelicht moet worden hoe de bescherming gestalte krijgt;
- Op de hele Utrechtse Heuvelrug mogen, gelet op het grote belang van schoon water voor drinkwater en de natuur, in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die een bedreiging vormen voor de grondwaterkwaliteit. Als er op basis van een integrale afweging toch voor een functie wordt gekozen, die risico's met zich meebrengt voor de kwaliteit van het grondwater, moeten maatregelen worden genomen om emissie naar het grondwater te voorkomen.

In het plan is daarnaast opgenomen voor het infiltratiegebied van de Utrechtse Heuvelrug dat ook integraal beoordeeld moet worden op welke wijze het hemelwater, dat afkomstig is van verhardingen, afgevoerd wordt. De opties zijn afkoppelen, infiltreren in de bodem, lozen op het oppervlaktewater of aansluiting op het riool. Tevens geldt hier een 'nee, tenzij'-beleid. Dit betekent dat als grondgebruikscategorieën worden gekozen die uit oogpunt van grondwaterkwaliteit minder gewenst zijn, een integrale afweging moet plaatsvinden en inzichtelijk moet worden gemaakt hoe emissies naar het grondwater worden voorkomen. Om houvast te bieden voor het maken en onderbouwen van deze integrale afweging heeft de provincie het regionale convenant 'Afkoppelen op de Utrechtse Heuvelrug' opgesteld.

Tot slot is ingevolge het plan het tegengaan van verdroging een aandachtspunt voor vooral het zuidelijk deel van het plangebied.

Effecten bestemmingsplan

De natuurwaarden worden behouden en waar mogelijk versterkt. De bestemming 'Agrarisch met waarden' is opgenomen ter waarborging van de aanwezige geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele en ecologische waarden. Er heeft geen wijziging plaats die ziet op het winnen van water. Ook wordt de grondwaterkwaliteit niet aangetast. De bestaande schaapskooien worden gerestaureerd en extra bebouwingsmogelijkheden zijn uitgesloten, net als nieuwe oppervlakteverharding.

Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug (2003)

Met de Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug heeft de provincie reeds in 2003 vanuit het aspect water richting gegeven aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling(en) van het gebied van de Utrechtse Heuvelrug. De Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug geeft aan welke functies op welke locaties het minst bezwaarlijk zijn, gezien uit het oogpunt van grondwater. Als op basis van een integrale afweging toch voor een functie wordt gekozen die risico's met zich meebrengt voor de kwaliteit van het grondwater, moeten initiatiefnemers maatregelen nemen om emissie naar het grondwater te voorkomen.

De grondgebruikscategorieën worden als volgt gerangschikt, naar een toenemend risico voor immissies naar het grondwater:

1. Natuurgebied: geen belastende menselijke activiteiten;
2. Buitenstedelijk groen en sportvoorzieningen: over het algemeen een geringe belasting;
3. Bedrijven en kantoren: grote belasting, maar er zijn wellicht maatregelen mogelijk door het doen van gezamenlijke, milieuvriendelijke investeringen;
4. Landbouw: grote belasting, bovendien weinig maatregelen mogelijk door de aard van de bedrijfsvoering;
5. Stedelijk gebied: grote belasting, weinig maatregelen mogelijk door de grote diversiteit van particulieren met uiteenlopende belangen.

Effecten bestemmingsplan

De ontwikkeling ziet niet op belastende menselijke activiteiten voor de natuur. Gebruik wordt gemaakt van al bestaande schaapskooien. Daarnaast kan de agrarische bedrijfsvoering worden gecontinueerd, op basis van bestaande rechten.

Waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021 (Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (2016)

Het Algemeen Bestuur van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft het nieuwe waterbeheerplan getiteld "Waterkoers 2016-2021" en het bijbehorende inspraakrapport vastgesteld op 16 maart 2016. Dit beheerplan is van toepassing op het zuidelijke deel van het plangebied (Amerongen).

Het motto van de Waterkoers is: samenwerken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt het waterschap aan bescherming tegen overstromingen, aan een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en aan het zuiveren van afvalwater.

De behoeften van de samenleving veranderen net als de omgeving en het klimaat. Daardoor is het waterbeheer continu in beweging. Thema's als ruimtelijke ordening, beheer van de openbare ruimte, ontwikkelingen in de samenleving, landbouw, natuur en milieu spelen daarbij een belangrijke rol. Met de Waterkoers laat het hoogheemraadschap zien hoe zij in het complexe gebied goed waterbeheer blijven leveren. Het waterschap stelt zich hierbij flexibel op en laat bewust ruimte voor initiatieven uit de samenleving.

Voor het plangebied is het streefbeeld het herstel van de infiltratie op en het benutten van de kwel van de Utrechtse Heuvelrug:

- De Utrechtse Heuvelrug, het Langbroekerweteringgebied en Groenraven-Oost vormen een hydrologisch samenhangend gebied van hoger gelegen infiltratiegebieden en laaggelegen kwelgebieden. Verdroogde natuur heeft baat bij een herstel van de infiltratie, waarbij zoveel mogelijk regenwater in het gebied wordt vastgehouden. De kwaliteit van het grondwater en de bodem moeten daarbij worden bewaakt, omdat afstromend regenwater in enkele gevallen verontreiniging van bodem en grondwater kan veroorzaken;
- Benutting van de toegenomen kwel op de flanken van de Heuvelrug komt de kwaliteit van het water en de natuur hier ten goede;
- Inlaat van gebiedsvreemd water wordt beperkt en bronnen van verontreiniging worden of gesaneerd, of sterk verminderd;
- Het watersysteem sluit aan bij de natuur- en landschapswaarden van het gebied.

Effecten bestemmingsplan

De bestaande schaapskooien worden gerestaureerd en extra bebouwingsmogelijkheden zijn uitgesloten, net als nieuwe oppervlakteverharding. De kwaliteit van het grondwater wordt op deze wijze gewaarborgd.

Waterbeheerprogramma 2016-2021 (2016)

Op 30 september 2015 is het Waterbeheerprogramma (WBP) vastgesteld en vanaf 1 januari 2016 is het WBP van kracht. Het waterbeheerprogramma bevat de koers voor de komende zes jaar. Op basis van de strategische doelstellingen uit de Langetermijnvisie, de Deltabeslissingen, de aanbevelingen uit het in 2014 gepresenteerde OESO-rapport en de Kaderrichtlijn Water zijn de tactische doelen geformuleerd. Het Waterbeheerprogramma (WBP) geeft de koers van het waterschap aan en beoogt twee dingen. Ten eerst inzicht geven aan alle gebruikers en partners in het werkgebied in de doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar gaat bereiken. Ten tweede de koers intern expliciet maken en vastleggen. De maatregelen zijn op hoofdlijnen uitgewerkt.

Het waterschap kan niet zonder haar partners. Er moet de komende jaren belangrijk werk worden verricht om de waterveiligheid, de zoetwatervoorziening en het opvangen van alle klimaatveranderingen in de toekomst te waarborgen. Dat kan alleen via een gezamenlijke aanpak met (buitenlandse) collega-overheden, belangenorganisaties, kennisinstituten, ketenpartners, inwoners en bedrijven.

De zes toekomstbeelden uit de Langetermijnvisie zijn voor dit WBP vertaald in zes inhoudelijke ambities. Daarin komt tot uitdrukking hoe het waterschap denkt over onderwerpen als klimaatbestendigheid, duurzaamheid en energiebesparing, doelmatigheid, innovatie en maatschappelijke betrokkenheid. De

ambities zijn vertaald in meetbare doelen en bijbehorende maatregelen op hoofdlijnen. Dit gebeurt langs de bekende lijnen van waterveiligheid, watersysteem en waterketen.

Effecten bestemmingsplan

Met voorliggende ontwikkeling wordt het watersysteem niet aangetast. De bestaande schaapskooien worden gerestaureerd en extra bebouwingsmogelijkheden zijn uitgesloten, net als nieuwe oppervlakteverharding.

Geactualiseerde leidraad afkoppelen Utrechtse Heuvelrug (26 november 2015)

In 2009 is het convenant 'Leidraad afkoppelen Utrechtse Heuvelrug' door de gemeenten op de Utrechtse Heuvelrug ondertekend. Het ondertekende convenant van 2009 had een looptijd van vijf jaar en is derhalve toe aan een update en eventueel verlenging. De wijzigingen in de geactualiseerde leidraad van 26 november 2015, in vergelijking met de leidraad uit 2009 hebben met name betrekking op de gewijzigde wetgeving in de afgelopen vijf jaar. Enkele wetgevingen zijn opgeheven of ondergebracht bij andere wetten (o.a. de Waterwet). Veel van de provinciale wet- en regelgeving is de afgelopen vijf jaar vernieuwd of verlengd.

Op verschillende plekken op de Utrechtse Heuvelrug komen hemelwater en afvalwater samen in het rioolstelsel terecht. Bij veel regenval moet het riool overmatig water kwijt. Dit gebeurt via een overstort in het oppervlaktewater. Het vuile water komt dan terecht in watergangen en vijvers. Dit heeft een nadelige invloed op het oppervlakte- en grondwater. Door het hemelwater van het riool af te koppelen en rechtstreeks de bodem in te laten stromen, wordt zowel kwetsbare natuur als de kwaliteit van het oppervlaktewater beschermd. Bovendien presteren rioolwaterzuiveringsinstallaties beter als het aangevoerde water minder verdund is door regenwater.

Een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater is een gedeelde verantwoordelijkheid van provincie, gemeente, waterschap en drinkwaterbedrijf. Dit vereist heldere afspraken tussen deze partijen. Daarom ligt in het convenant vast onder welke voorwaarden hemelwater direct aan de natuur wordt teruggegeven. Duidelijke regels met meer aandacht voor de omgeving: dat is duidelijk en duurzaam.

Effecten bestemmingsplan

Aangesloten wordt op de geactualiseerde leidraad. Door het hemelwater van het riool af te koppelen en rechtstreeks de bodem in te laten stromen, wordt zowel kwetsbare natuur als de kwaliteit van het oppervlaktewater beschermd.

Waterplan Heuvelrug (2005)

Doel van het gemeentelijke waterplan is 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 beschrijft de beoogde ontwikkeling van het water in de (voormalige) gemeenten Driebergen-Rijsenburg, Doorn, Leersum en Amerongen tot 2020. De focus van het waterplan ligt op het stedelijk gebied waarbij de waterdoelen aansluiten op die voor het landelijk gebied. De volgende gidsprincipes worden in het waterplan door de participanten in acht genomen:

- Niet afwentelen
Knelpunten in de waterkwantiteit en waterkwaliteit worden niet afgewenteld op aangrenzende gebieden of op toekomstige generaties;
- Waterkwantiteitstrits: "vasthouden-bergen-afvoeren"

Het waterkwantiteitsbeheer is gericht op water zoveel mogelijk vasthouden, zo nodig bergen en pas in laatste instantie afvoeren;

- Waterkwaliteitsstrits: "schoon houden-scheiden-zuiveren"

Het waterkwaliteitsbeheer en rioleringsbeheer wordt gericht op het schoon houden van water, op het gescheiden houden van schoon en vuilwater en pas in laatste instantie op het zuiveren van vervuild water;

- Waterstromen lopen van schoon naar vuil (zoneren)

Om waterkwaliteitsproblemen benedenstrooms te vermijden, wordt stroming van vuil water naar schoon water zoveel mogelijk vermeden;

- Redeneren vanuit de natuurlijke karakteristieken

Bij het bepalen van beleid, de inrichting en het gebruik van water wordt geredeneerd vanuit de natuurlijke karakteristieken van het watersysteem.

Daarnaast is het waterplan gebaseerd op onder andere de volgende uitgangspunten:

- Water is mede bepalend/ordenend voor de ruimtelijke ordening.
- Bij planvorming en uitvoering van maatregelen wordt gestreefd naar draagvlak bij alle betrokkenen.
- Voor het watersysteem wordt gestreefd naar variëteit, zo min mogelijk versnippering van natte ecosystemen en zelfregulerende robuuste watersystemen met een natuurlijke dynamiek.
- Voor de waterketen wordt gestreefd naar efficiënt en effectief (her)gebruik van water, optimale afstemming tussen de riolering en de rioolwaterzuivering en een maximaal milieurendement van maatregelen.
- Het beheer (inclusief onderhoud) van watergangen moet doelmatig en efficiënt uitgevoerd kunnen worden.

Effecten bestemmingsplan

De gidsprincipes en uitgangspunten van het waterplan dienen bij ruimtelijke ontwikkelingen te worden gehanteerd.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2017 - 2020 (1)

Het GRP 2017-2020 is op 18 mei 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Het GRP vormt de visie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug op grondwater, regenwater en rioolwater. De gemeente kiest in het plan bewust voor een integraal en duurzaam watersysteem in een uniek, maar kwetsbaar gebied, passend bij het groene en vitale imago van de gemeente. Het plan heeft als belangrijke doelstelling om de natuurlijke waterhuishouding in het grondgebied zoveel mogelijk te herstellen. Daarbij wordt samengewerkt met partners (met name de waterschappen, aangrenzende gemeenten en de provincie) en met inwoners.

De schaapskooien worden aangesloten op de in de gebieden aanwezige rioleringen. Op deze wijze kan het water worden afgevoerd.

Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een beknopt watertoetsproces doorlopen. 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 niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en 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.

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de enkele 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Wateroverlast

Toename van verharding heeft tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet versnelde afvoer worden voorkomen (bijvoorbeeld infiltratie of grasdaken) of gecompenseerd (graven extra waterberging).

Voorliggend plan maakt geen extra verharding mogelijk ten opzichte van de huidige situatie. Voor het realiseren van parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van halfverharding in de vorm van grastegels. Zodoende is watercompensatie niet benodigd.

Volksgezondheid

Doordat regenwater gescheiden wordt afgevoerd van het afvalwater, worden (gemengde) riooloverstorten voorkomen en zullen bestaande gemengde overstorten niet verergeren. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Waterkwaliteit

Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater komt de waterkwaliteit ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilsbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten.

Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden alsmede het Waterschap Vallei en Veluwe. De opmerkingen zijn verwerkt in onderhavig plan. Het aspect 'water' vormt derhalve geen belemmering.

4.7 Natuur, groen en landschap

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren

in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - ✓ sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
 - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
 Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden. De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Utrechtse Heuvelrug is de provincie Utrecht het bevoegd gezag voor de Wnb. De provincie handhaaft in haar Omgevingsverordening Utrecht de vrijstelling voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden voor de soorten die ook al vielen onder de vrijstelling in de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb).

Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omliggende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

Gevolgen voor visie en planopzet

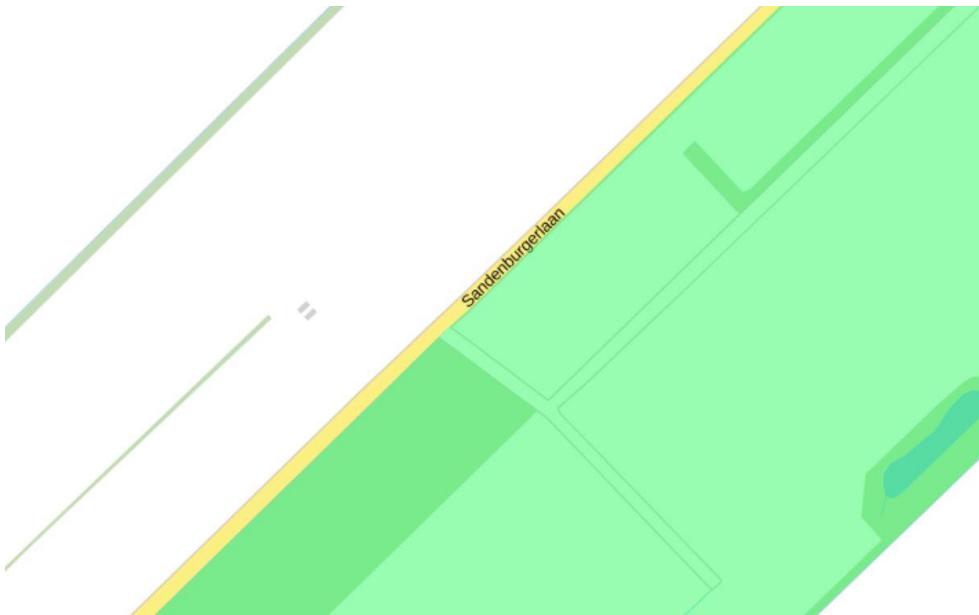
Gebiedsbescherming – Natuurnetwerk Nederland

Buurtweg 12 te Doorn

De locatie aan de Buurtweg is niet gelegen in het NNN. Het gebied aan de overzijde van de Buurtweg valt wel binnen het NNN maar het plan heeft hier geen effect op. Verplichtingen zijn niet aan de orde.

Sandenburgerlaan 4v te Doorn

De locatie aan de Sandenburgerlaan 4v te Doorn is niet gelegen in het NNN, waardoor het plan de wezenlijke kenmerken of waarden van het NNN-gebied niet (significant) aantast, zie afbeelding 4.1.



Afbeelding 4.1: ligging van de locatie aan de Sandenburgerlaan 4v te Doorn ten opzichte van het NNN.

Woudenbergsesweg 92a te Maarsbergen

De locatie aan de Woudenbergsesweg in Maarsbergen is niet gelegen in het NNN. Verplichtingen zijn niet aan de orde.

Natura 2000-gebieden

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden).

Binnen deze gebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. De drie plangebieden zijn niet gelegen in of nabij een gebied dat onder de Wet natuurbescherming (Wnb) valt. Gezien de ligging, de aard en de schaal van de voorgenomen ontwikkelingen is onderzoek in het kader van de Wnb niet aan de orde.

Soortenbescherming - Flora en fauna

In de drie plangebieden komen waarschijnlijk beschermde planten- en diersoorten voor. De bescherming van plant- en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Voor de vaststelling van de drie bestemmingsplannen dient een natuurtoets te worden uitgevoerd. Deze toets start met een globaal onderzoek (quick scan), waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben op het moment dat er kans is op (negatieve) effecten op de mogelijk aanwezige beschermde soorten als gevolg van werkzaamheden die voortvloeien uit het plan. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is mogelijk een ontheffing aan de orde. Daarbij moet in beeld worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden.

Ten behoeve van de quick scan naar het voorkomen van beschermde soorten is een bureauonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van verspreidingsgegevens uit databanken op internet en uit inventarisatieatlassen en habitateisen van beschermde flora en fauna, in combinatie met terreinkenmerken en de ligging van het plangebied in zijn omgeving, is een inschatting (expert judgement) gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten. De resultaten van de quick scan zijn integraal opgenomen in deze toelichting (er is geen separaat verslag van opgesteld). In navolging van

de quick scan is tevens een aanvullend onderzoek uitgevoerd (NWC, 2017). De resultaten hiervan zijn in de toelichting opgenomen, de volledige rapportage is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

Buurtweg 12 te Doorn

Op de locatie aan de Buurtweg 12 te Doorn staat een vervallen schaapskooi met daarnaast een soortenarme ruigtevegetatie en enkele hoog opgaande bomen die onderdeel zijn van een robuuste bomenlaan langs de Buurtweg. Aan de andere zijde van de Buurtweg ligt bos dat doorloopt tot op de Utrechtse Heuvelrug. Het plangebied ligt op de overgang van bos naar een kleinschalig, halfopen agrarisch gebied met veel houtwallen, bosjes en andere kleine landschapselementen. Er is geen oppervlaktewater aanwezig op de locatie. Er worden geen bomen gekapt ten behoeve van het plan. De bebouwing wordt gerestaureerd en krijgt een nieuwe functie.

Op de locatie komen waarschijnlijk enkele algemene beschermde zoogdieren voor, zoals huisspitsmuis, mol, haas, wezel, en bosmuis. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de Wnb bij ruimtelijke ontwikkeling. Mogelijk komt ook eekhoorn voor op de locatie aan de Buurtweg. De bomen in het plangebied - die mogelijk van belang zijn voor deze soort - worden gerespecteerd in het plan, waardoor geen negatieve effecten optreden voor deze soort. Er is bovendien voldoende geschikt habitat in de naaste omgeving aanwezig. Voor andere juridisch zwaarder beschermde soorten grondgebonden zoogdieren die in de omgeving van het plangebied voorkomen, zoals boomarter, is het plangebied hooguit van marginale waarde.

De kans bestaat dat in het plangebied aan de Buurtweg vleermuizen voorkomen. Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd middels de Wet natuurbescherming. Mogelijk is het plangebied onderdeel van een jacht-/foerageergebied van vleermuizen zoals gewone en ruige dwergvleermuis en/of laatvlieger. Foerageergebied is beschermd als het van significant belang is. Het geldt als significant belangrijk indien bij aantasting de functionaliteit van een verblijfplaats (in de omgeving) in het geding komt. Deze functie wordt door de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast. Bovendien is voldoende alternatief jachtgebied aanwezig in de omgeving. Mogelijk zijn vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig in de bomen in het plangebied en/of in de bebouwing van de schaapskooi. De bomen worden gerespecteerd, maar de bebouwing wordt gerestaureerd. Aanvullend onderzoek heeft uitgewezen dat in de schaapskooi aan de Buurtweg een verblijfplaats van de Grootoorvleermuis aanwezig is. Hier is namelijk een vijftal uitvliegende vleermuizen waargenomen. Tevens zijn diverse foeragerende en passerende vleermuizen aangetroffen. Omdat een verblijfsplaats is aangetroffen heeft de voorgenomen ontwikkeling mogelijk een negatief effect op vleermuizen. Door het nemen van maatregelen, zoals bijvoorbeeld het werken buiten de kwetsbare periode, het tijdig realiseren van alternatieve tijdelijke verblijfplaatsen en het permanent geschikt maken van de toekomstige bebouwing als vaste verblijfplaats voor de Grootoorvleermuis, kan overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden voorkomen. Een ontheffing is in dat geval niet nodig. De toekomstige bebouwing kan op verschillende manieren geschikt worden gemaakt als verblijfplaats voor de Grootoorvleermuis. Deze soort verblijft graag in grote hoge ruimtes in gebouwen, zoals zolders. In de toekomstige bebouwing zou een geschikte zolder gecreëerd kunnen worden welke dienst kan doen als vleermuisverblijfplaats.

Waarschijnlijk broeden er vogels in en/of nabij het plangebied aan de Buurtweg. Alle vogels zijn strikt beschermd door de Wet natuurbescherming. De huidige interpretatie van de Wet natuurbescherming verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Er mag derhalve niet met verstorende werkzaamheden worden begonnen in het broedseizoen, dat ongeveer van half maart tot half juli loopt (soortspecifiek), tenzij door een deskundige is vastgesteld dat op dat moment ter plaatse van de werkzaamheden geen vogels broeden. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de Wnb. Vaste verblijfplaatsen van enkele vogelsoorten (bijvoorbeeld sommige roofvogel- en uilennesten,

roekenkolonies, ooievaars-, huismus- en gierzwaluwnesten) vormen hierop een uitzondering; deze zijn het hele jaar door beschermd. Uit aanvullend onderzoek blijkt dat er geen vaste verblijfsplaatsen aanwezig zijn op de locatie aan de Buurtweg

Gezien de ligging van het plangebied aan de Buurtweg op de overgang van bos naar kleinschalig cultuurlandschap met veel houtwallen en bosjes en gezien de aanwezigheid van een ruigtevegetatie is het niet uitgesloten dat in het plangebied reptielen voorkomen als hazelworm en levendbarende hagedis. Uit aanvullend onderzoek blijkt dat er geen reptielen in het plangebied aan de Buurtweg aanwezig zijn.

Gezien het ontbreken van oppervlaktewater in en rondom het plangebied aan de Buurtsteeg is het niet geschikt voor vissen. Voor amfibieën is het gebied alleen mogelijk geschikt voor migrerende en overwinterende dieren. Daarbij gaat het waarschijnlijk alleen om algemene beschermde soorten zoals gewone pad en mogelijk ook bruine kikker en/of kleine watersalamander. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Mogelijk komen daarnaast sporadisch heikikker, kamsalamander en/of poelkikker voor tijdens migratie en/of tijdens de winterslaap. De kans hierop is echter klein gezien het ontbreken van geschikt voortplantingswater in de nabijheid van het plangebied. Het plangebied is dan ook hooguit van marginale waarde voor deze soorten, terwijl het bos aan de andere zijde van de Buurtweg veel geschikter en groter is als overwinteringsgebied.

Er zijn slechts enkele soorten ongewervelden juridisch zwaar beschermd. Deze soorten zijn over het algemeen zeer zeldzaam en gebonden aan zeldzame biotopen en zijn derhalve niet te verwachten in het plangebied.

Op basis van terreinkenmerken (soortenarme ruigtevegetatie) wordt het voorkomen van beschermde soorten vaatplanten niet verwacht in het plangebied.

Sandenburgerlaan 4v te Doorn

De schaapskooi aan de Sandenburgerlaan 4v te Doorn is gelegen in een intensief beweide/bemaaid en soortenarm weiland. Ten zuiden van de schaapskooi ligt een houtwal die haaks op de Sandenburgerlaan staat. Door deze houtwal loopt ook het toegangspad. In en langs het plangebied liggen enkele smalle greppels. De greppels, de houtwal en het toegangspad worden gerespecteerd in het plan. Het plan ziet alleen op een restauratie en functieverandering van de schaapskooi zelf.

Op de locatie aan de Sandenburgerlaan zijn dezelfde (beschermde) soorten te verwachten als op de locatie aan de Buurtweg 12, zij het dat de kans op reptielen kleiner is en de kans op (strikt beschermde) amfibieën wat groter. Aangezien ten behoeve van de uitvoering van het plan alleen restauratie van de bebouwing (schaapskooi) plaatsheeft, is in het kader van de Wnb van belang dat mogelijk vaste verblijfplaatsen van vleermuizen en vogels aanwezig zijn in het gebouw. Aanvullend onderzoek heeft uitgewezen dat in de schaapskooi aan de Sandenburgerlaan geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Wel zijn er kleine aantallen foeragerende en voorbijvliegende vleermuizen waargenomen. Deze waarnemingen duiden erop dat het plangebied mogelijk onderdeel uitmaakt van vliegroutes en/of jachtgebied. Echter, omdat er geen bomen gekapt zullen worden, zullen mogelijke vliegroutes niet verstoord worden. Ook zijn er genoeg alternatieve foerageergebieden aanwezig in de directe omgeving van de plangebieden. Er gelden derhalve geen belemmeringen.

Daarnaast is van belang dat bij de uitvoering van werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, omdat in de directe omgeving van de bebouwing waarschijnlijk vogels broeden. Er mag derhalve niet met verstorende werkzaamheden worden begonnen in het broedseizoen, dat ongeveer van half maart tot half juli loopt (soortspecifiek), tenzij door een deskundige is vastgesteld

dat op dat moment ter plaatse van de werkzaamheden geen vogels broeden. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de Wnb. Vaste verblijfplaatsen van enkele vogelsoorten (bijvoorbeeld sommige roofvogel- en uilennesten, roekenkolonies, ooievaars-, huismus- en gierzwaluwnesten) vormen hierop een uitzondering; deze zijn het hele jaar door beschermd. Uit aanvullend onderzoek blijkt dat er een verblijfsplaats van een Bosuil aanwezig is. Verblijfplaatsen van deze soort zijn niet jaarrond beschermd, maar wel gedurende de broedperiode (grootweg februari tot juni). Om deze reden dienen de restauratiewerkzaamheden buiten de broedperiode plaats te vinden. Verblijfplaatsen van de Ransuil zijn wel jaarrond beschermd. Echter, omdat deze soort slechts buiten het plangebied is waargenomen, zijn er ten aanzien van deze soort geen verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming. Bij het ontwerpen van de toekomstige bebouwing, zou wel rekening gehouden kunnen worden met de aanwezigheid van de Bosuil in de directe omgeving van het plangebied. Zo zouden er voorzieningen gerealiseerd kunnen worden in de vorm van Bosuilenkasten. Op deze manier kan de Bosuil gebruik blijven maken van het plangebied.

Voor eventuele andere in het plangebied voorkomende (strikt) beschermde soorten zijn geen verplichtingen vanuit de Wnb aan de orde op deze locatie, omdat de greppels en de houtwal met toegangspad worden gerespecteerd.

Woudenbergseweg 92a te Maarsbergen

De schaapskooi aan de Woudenbergseweg 92a te Maarsbergen is sterk vervallen en heeft geen dak meer. De (kleine) locatie ligt in een kleinschalig agrarisch weidegebied. Op deze locatie is geen oppervlaktewater aanwezig en geen hoog opgaande beplanting, met uitzondering van één Zomereik. De eik wordt behouden. De schaapskooi wordt gerestaureerd en krijgt een nieuwe functie.

Op de locatie aan de Woudenbergseweg komen waarschijnlijk dezelfde algemene zoogdiersoorten en amfibieën voor als op de andere twee locaties. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling.

Mogelijk broeden er vogels in en/of nabij het plangebied. Er mag derhalve niet met verstorende werkzaamheden worden begonnen in het broedseizoen, dat ongeveer van half maart tot half juli loopt (soortspecifiek), tenzij door een deskundige is vastgesteld dat op dat moment ter plaatse van de werkzaamheden geen vogels broeden. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de Wnb. Jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen (van vogels) worden niet verwacht gezien de terreinkenmerken en de ligging op korte afstand (ongeveer 25 meter) van een boerderij. De eik wordt bovendien behouden.

Er bestaat een kans dat in de eik een vaste verblijfplaats van vleermuizen aanwezig is. Omdat de eik wordt behouden, komt deze eventuele functie niet in gevaar. Aanbevolen wordt de werkzaamheden te starten buiten de periode dat een eventuele verblijfplaats wordt gebruikt, dat wil zeggen: buiten de periode april tot en met oktober. Aangezien de schaapskooi geen dak meer heeft, is deze niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Het door NWC uitgevoerde aanvullend onderzoek heeft derhalve geen betrekking op deze schaapskooi.

Voor andere juridisch zwaarder beschermde soorten is het plangebied niet geschikt of hooguit van marginaal belang.

4.8 Cultuurhistorie

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten

Gevolgen voor visie en planopzet

Alle drie de schaapskooien zijn aangewezen als Rijksmonumenten. De schaapskooien zijn aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – schaapskooi' om een recreatiewoning, theehuis of atelier mogelijk te maken. De schaapskooi in Maarsbergen is aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch – recreatiewoning' om een recreatiewoning mogelijk te maken.

Daarnaast zijn ook cultuurhistorische landschapselementen aanwezig rondom de schaapskooien. Beide schaapskooien in Doorn liggen in het open landschap. Een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - open landschap' is opgenomen ter bescherming daarvan. Dit geldt ook voor het verkavelingspatroon. Dit patroon wordt in beide gevallen van de schaapskooien in Doorn gewaarborgd door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – verkavelingspatroon'.

Met betrekking tot de *Nota schaapskooien* wordt verwezen naar paragraaf 3.4.2 van deze toelichting.

4.9 Archeologie

Erfgoedwet

Zie paragraaf 4.8.

Archeologische Beleidskaart (2013)

In april 2013 is door de gemeenteraad een archeologische beleidskaart vastgesteld. Hierop zijn verschillende archeologisch waardevolle gebieden aangeven. Er is gekozen voor zeven verschillende typen archeologie-gebieden, waarin verschillende regels met betrekking tot bescherming van archeologisch erfgoed gelden. In deze regels is vastgelegd wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De archeologische waarden die bijdragen aan de identiteit en het karakter van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, zoals de historische kernen van de verschillende dorpen, ontginningsassen als de Langbroekerwetering van waaruit de omgeving in cultuur is gebracht,

beschermde landgoederen, de Grebbelinie en prehistorische grafheuvels, zijn hierbij als meest waardevol aangemerkt.

Bescherming archeologische waarden

Volgens de gemeentelijke archeologische waarden- en beleidsadvieskaart gelden er, afhankelijk van de archeologische waardering, zes verschillende oppervlakte-ondergrenzen ten aanzien van eventuele bodemingrepen. Op de verbeelding zijn in dat verband ook drie dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Het betreft:

- 'Waarde - Archeologie 2': de zones van 250 m rond wettelijk en niet-wettelijk beschermde AMK-terreinen;
- 'Waarde - Archeologie 3': gebieden met een hoge archeologische verwachting;
- 'Waarde - Archeologie 4': gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en gebieden met een lage dan wel middelhoge archeologische verwachting zijnde sneeuw- en smeltwaterdalen;

Een dubbelbestemming omvat dus zowel de aanwezige als de naar verwachting aanwezige archeologische waarden. In de regels is gekoppeld aan de dubbelbestemmingen een regeling opgenomen, betreffende de wijze van omgaan met de aanwezige dan wel de naar verwachting aanwezige archeologische waarden bij bodemingrepen. Deze regeling houdt het onderstaande in.

Voor bepaalde soorten werken en werkzaamheden (geen bouwen) over een zekere oppervlakte of meer, geldt de vereiste van een omgevingsvergunning. Het betreft vooral het uitvoeren van graafwerkzaamheden, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 30 cm. Afhankelijk van de dubbelbestemming die het betreft, bedraagt de oppervlakte-ondergrens respectievelijk 50 m², 100 m², 150 m², 1.000 m² dan wel 10 ha. Voor werken en werkzaamheden die kunnen worden aangemerkt als 'normaal beheer en onderhoud', zoals onder meer het periodiek omploegen van akkerland tot een maximale diepte van 40 cm, is geen omgevingsvergunning nodig. Werkzaamheden zoals diepploegen vallen echter niet onder normaal beheer en onderhoud. Hier is wel een omgevingsvergunning voor nodig.

De omgevingsvergunning kan slechts worden verkregen, indien de archeologische waarden van de betreffende gronden worden veiliggesteld. De aanvrager van de omgevingsvergunning dient een rapport (archeologisch vooronderzoek) te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein waar de werken zullen plaatsvinden, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

In de regels is een dergelijke rapportageplicht ook opgenomen voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor bouwen. Evenals de regeling voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zijn de eisen, die gesteld kunnen worden bij een omgevingsvergunning voor bouwen gebaseerd op de bepalingen betreffende archeologische monumentenzorg in de Monumentenwet 1988.

Een wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk de ligging van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' te wijzigen. Het is immers niet ondenkbaar dat bij een bodemingreep in een gebied met een lage verwachtingswaarde toch archeologische waarden worden vastgesteld. Daarnaast kan uit nader onderzoek volgen dat in een zeker gebied juist wel of toch geen sprake is van een middelhoge dan wel hoge verwachtingswaarde. Beide gevallen kunnen aanleiding geven om de dubbelbestemming alsnog aan bepaalde gronden op te leggen, dan wel ze te verwijderen.

Overigens dient te worden bedacht dat een omgevingsvergunnings- en rapportagevereiste in dit kader overwegend tot doel heeft nadruk te leggen op het vroegtijdig en volwaardig meewegen van deze waarden bij ruimtelijke ingrepen, om zodoende de mogelijkheid tot planaanpassing nog open te houden.

Benadrukt wordt tot slot dat het in één dubbelbestemming vervatten van zowel vastgestelde als verwachte archeologische waarden ten goede komt aan de overzichtelijkheid van het plan als geheel, zonder dat de bescherming van deze waarden onvoldoende gewaarborgd is.

Effecten bestemmingsplan

Voor iedere schaapskooi is een dubbelbestemming voor archeologie opgenomen ter bescherming van eventuele archeologische waarden. Aangezien de ontwikkeling plaats heeft in de bestaande schaapskooien en bodemingrepen niet plaats hebben, is aanvullend archeologisch onderzoek niet nodig. De gronden rondom de schaapskooien blijven bebouwingsvrij en vrij van oppervlakteverharding. Het aspect archeologie vormt hiermee geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Recreatie

Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2011 - 2013 (2011)

Op 22 februari 2011 is het Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2011-2013 vastgesteld. Dit plan is een actualisatie van het succesvolle beleidsplan 2007-2011, met hier en daar enkele accentverschuivingen. Hieruit volgt dat de toeristische profilering van de gemeente berust op drie pijlers:

- Natuur en landschap;
- Cultuurhistorie;
- Het aanbod aan (zakelijke) verblijfsmogelijkheden.

Vanuit de drie pijlers zijn drie recreatief-toeristische profielen opgesteld:

- Beleef het Nationaal Park!;
- Recreëren in weelde;
- Een verblijf op hoog niveau.

Om de ambitie te verwezenlijken is een aantal doelen voor de beleidsperiode gesteld. Met het verwezenlijken van deze doelen worden stappen gezet om de toekomstvisie dichterbij te brengen. De volgende doelen zijn gesteld:

- het vergroten van de mogelijkheden van de beleving van regio en gemeente Utrechtse Heuvelrug;
- het versterken van de bekendheid in Nederland van regio en gemeente Utrechtse Heuvelrug als toeristische bestemming;
- een toename van de toeristische en recreatieve bestedingen in de gemeente;
- een toename van het aantal overnachtingen in de gemeente;
- een goede verdeling van het bezoek over de seizoenen;
- een toename van het herhaalbezoek;
- een toename van het zakelijk bezoek aan de gemeente;
- het versterken van de samenwerking tussen publieke en private partijen in de gemeente die zich bezig houden met toerisme en recreatie.

Gevolgen voor visie en planopzet

De regio kan beter worden beleefd door het restaureren van de drie schaapskooien. Door de toegestane functies ontstaan recreatiemogelijkheden. Het toevoegen van recreatiewoningen draagt ook bij aan de overnachtingsmogelijkheden in de gemeente.

Nota Verblijfsrecreatie (2009)

In de gemeente speelt een aantal actuele kwesties ten aanzien van verblijfsrecreatie die van de gemeente een duidelijk antwoord vragen, waaronder uitponding en permanente bewoning van recreatiewoningen. Om weloverwogen keuzes te kunnen maken, is een apart beleidskader voor verblijfsrecreatie gewenst.

Op 9 juli 2009 is dit beleidskader vastgesteld, in de vorm van de Nota Verblijfsrecreatie. De nota bestaat uit een beleids- en een toetsingskader voor verblijfsrecreatie. In het beleidskader worden recreatieve, landschappelijke, ecologische en milieukundige belangen tegen elkaar afgewogen en wordt duidelijkheid geboden ten aanzien van de (ruimtelijke) ontwikkelingsmogelijkheden en -beperkingen voor diverse vormen van verblijfsrecreatie in de gemeente. Het toetsingskader is een verdere uitwerking van het beleidskader en geeft richtlijnen voor de verschillende typen van verblijfsrecreatieve voorzieningen. Die richtlijnen dienen als input bij het opstellen van nieuwe of herzien van oude bestemmingsplannen.

Op basis van ruimtelijke, landschappelijke en ecologische kwaliteiten maakt de nota onderscheid in de ontwikkelingsmogelijkheden van verschillende recreatieve verblijfsvormen in de gemeente. Door zonering wordt er aangegeven waar welk type verblijfsvorm gewenst is. De volgende zones te onderscheiden:

- Recreatief ontwikkelingsgebied: ruimte voor ontwikkeling van bestaande en vestiging van nieuwe bedrijven, waar zowel grootschalige als kleinschalige ontwikkelingen mogelijk zijn.
- Buitengebied: ruimte voor ontwikkeling van bestaande en vestiging van nieuwe bedrijven, waar alleen kleinschalige ontwikkelingen mogelijk zijn.
- Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN): inzet op instandhouding van bestaande bedrijven en mogelijkheden tot uitplaatsing van bedrijven naar de minder kwetsbare gebieden;
- Landbouwon ontwikkelingsgebied: geen ruimte voor nieuwe verblijfsrecreatieve ontwikkelingen (primaat bij landbouw);
- Kernen: ruimte voor nieuwvestiging voor kwalitatief hoogwaardige kleinschalige hotels, pensions en Bed & Breakfastaccommodaties.

Op het plangebied zijn de zones Recreatief ontwikkelingsgebied, Buitengebied en Ecologische Hoofdstructuur (NNN) van toepassing.

Permanente bewoning van recreatieverblijven wordt in de Nota Verblijfsrecreatie uitgesloten. Indirect kunnen gemeenten uitponding tegengaan door het opnemen van de eis van "bedrijfsmatige exploitatie" in de regels van hun bestemmingsplannen. Uit verschillende uitspraken blijkt dat de Afdeling Bestuursrechtspraak de eis van bedrijfsmatige exploitatie ruimtelijk relevant acht en aanvaardbaar vindt. Er is sprake van bedrijfsmatige exploitatie van een park als via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon een zodanig beheer of exploitatie wordt gevoerd dat in de recreatiewoningen daadwerkelijk recreatief nachtverblijf wordt geboden en plaatsvindt.

De voorgenomen ontwikkeling maakt in iedere schaapskooi een recreatiewoning mogelijk. Deze woning mag niet permanent worden bewoond. Dit is in de regels mogelijk gemaakt middels de koppeling met de aanduiding 'specifiek vorm van agrarische met waarde – schaapskooi' en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – recreatiewoning'. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – schaapskooi' behoort een theehuis en een atelier op deze manier ook tot de mogelijkheden.

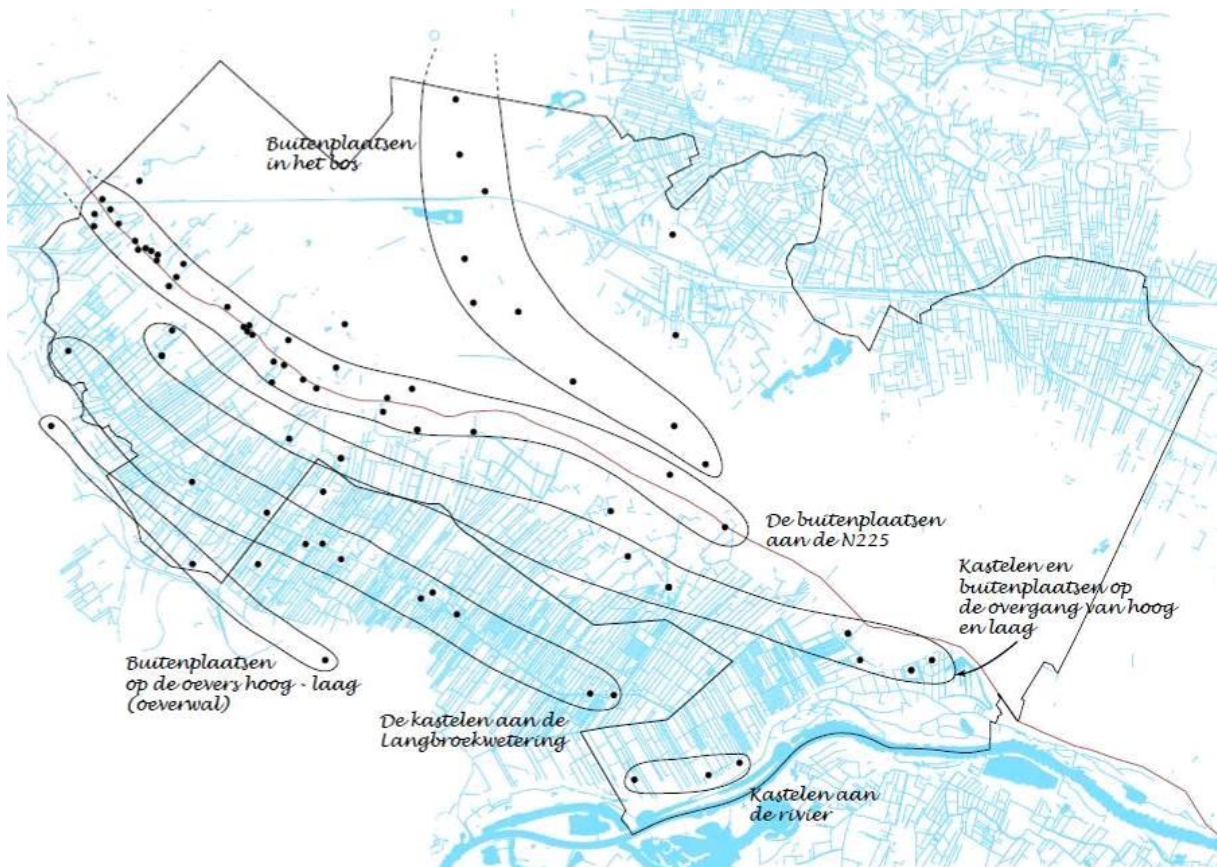
Alle schaapskooien liggen in het buitengebied. Zoals hiervoor al bleek, zijn kleinschalige ontwikkelingen mogelijk. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling is voorzien in de bestaande schaapskooien is sprake van kleinschalige ontwikkelingen.

Voor bungalows zijn in de nota richtlijnen opgenomen. Bungalows mogen een maximale inhoud van 250 m³ hebben, één bouwlaag en binnen deze inhoud is een kap toegestaan. Indien een grotere inhoudsmaat gewenst is dan 250 m³ (met een maximum van 300 m³) dan gaat dat gepaard met een navenante inlevering van aantallen m³ bungalowinhoud elders. Voorts dient er parkeergelegenheid beschikbaar te zijn op eigen terrein. Als richtlijn geldt hier 1,5 parkeerplaats per huisje. Indien de schaapskooi wordt gebruikt als recreatiewoning dient te worden voldaan deze richtlijnen.

4.11 Buitenplaatsen en landgoederen

Buitens op de Heuvelrug (2012)

Met deze nota wil de gemeente Utrechtse Heuvelrug een beleidskader bieden voor instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle elementen van de vele landgoederen en buitenplaatsen die de gemeente rijk is. Door de bijzondere groene aanleg en monumentale gebouwen zijn deze complexen zeer waardevol.



Afbeelding 4.1: Overzicht van kastelen en buitenplaatsen binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug

Dubbelbestemming

Op de planverbeelding is de dubbelbestemming 'waarde – Landgoed en buitenplaats' opgenomen voor de schaapskooi aan de Sandenburgerlaan 4v te Doorn, dit omdat deze schaapskooi onderdeel uitmaakt van Landgoed Sandeburg. De dubbelbestemming waarborgt de instandhouding van de ter plaatse

voorkomende cultuurhistorische waarden en hun samenhang, welke met name bestaan uit de paden-, lanen- en groenstructuur en bijzondere landschappelijke elementen.

4.12 Duurzaamheid

Nationaal Plan bijna energie-neutrale gebouwen

In het Nationaal Plan voor het bevorderen van bijna-energie-neutrale gebouwen in Nederland wordt een strategie geschetst om te komen tot bijna-energie-neutrale gebouwen na eind 2018 en 2020. Daarnaast wordt ingegaan op het beleid en de maatregelen voor de transformatie van bestaande gebouwen die worden gerenoveerd tot bijna-energie-neutrale gebouwen. In het plan staat wat onder een bijna-energie-neutraal gebouw (BENG) wordt verstaan. Voor utiliteitsbouw geldt dat deze in 2015 50% energie-efficiënter moet zijn ten opzichte van 2007. Een verdere verlaging van de EPG volgt gefaseerd. Het streven is de aanscherping naar bijna-energie-neutraal voor overheidsgebouwen vanaf 31 december 2018 in te laten gaan.

Sinds 1 januari 2015 worden in het Bouwbesluit de volgende eisen gesteld met betrekking tot energiezuinigheid en milieu:

1. Minimale isolatiewaarden (R_c) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies. De eisen per onderdeel van de scheidingsconstructie zijn: $4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ voor de gevel, $6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ voor het dak en $3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ voor de vloer;
2. Een gemiddelde u-waarde van maximaal $1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$ voor ramen (glas en kozijn) en deuren. Daarnaast geldt een maximale u-waarde van $2,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ voor ramen, deuren en kozijnen;
3. Een maximale EPC-waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek. Voor woningen is de eis 0,4;
4. Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en voor kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m^2 .

Om te voldoen aan punt 1 t/m 3 dient er een EPC-berekening aangeleverd te worden. Voor de MPG kan gekozen worden voor een SBK-bewijs of voor een berekening uit te voeren met bijvoorbeeld GPR-gebouw.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Hierin is opgenomen dat binnen het stedelijk gebied de toelichting op een ruimtelijke plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen (art. 3.1. lid 3).

Energieagenda 2016

Op 7 december 2016 is de energieagenda door minister Kamp, waarin de overgang naar een aardgasloze maatschappij wordt beschreven. Hierin is het beleid beschreven voor de periode na 2023. Dit moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren. Nu al is het van belang om voorbereidingen te treffen door geen gebruik meer te maken van aardgas.

Met voorliggend plan wordt rekening gehouden met de vereisten ten aanzien van duurzaamheid. Bij de restauratie van de schaapskooien wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen. Zodoende wordt bijgedragen aan het doel van 10% duurzaam energiegebruik in 2020 zoals verwoord in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013.

5. Wijze van bestemmen

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan betreft drie schaapskooien die verspreid liggen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Eén aan de Woudenbergseweg 92a in Maarsbergen en twee aan de Buurtweg 12 en Sandenburgerlaan 4v in Doorn.

Het doel van dit bestemmingsplan is te komen tot een actueel planologisch-juridisch kader voor het mogelijk maken van een recreatiewoning, theehuis of atelier in de twee schaapskooien in Doorn en een recreatiewoning in de schaapskooi in Maarsbergen.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter (met de nodige flexibiliteit), terwijl het anderzijds de beoogde ontwikkelingen mogelijk maakt. Binnen bepaalde delen van het plangebied beoogt het plan instandhouding en ontwikkeling van de bestaande gebiedseigen karakteristieken, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische structuren.

Anderzijds zet het plan binnen andere delen van het plangebied in op ontwikkeling en instandhouding van de agrarische en in beperkte mate op andere bedrijfsactiviteiten in het gebied.

5.2 Bestemmingsplan als toetsingskader

Algemeen

Het bestemmingsplan dient een duidelijk toetsingskader te zijn voor alle direct betrokkenen. Op basis van de in hoofdstuk 2 en 3 geformuleerde aanbevelingen (per functie) en de afweging(en) tussen die verschillende aanbevelingen, waarvan het resultaat is neergelegd in de in hoofdstuk 4 beschreven visie, geeft het voorliggende hoofdstuk een toelichting bij de overeenkomstig de actuele waarde en het huidige gebruik van de gronden opgelegde bestemmingen. De bestemmingen zijn weergegeven op de verbeelding.

Flexibel en ontwikkelingsgericht

Naast een helder toetsingskader op basis van de actuele waarden en het huidige gebruik, dient het bestemmingsplan ook flexibel en ontwikkelingsgericht te zijn, zij het in beperkte mate. Het houdt in dat het bestemmingsplan regelingen bevat, welke zo veel mogelijk inspelen op de verwachte toekomstige ontwikkelingen van een recreatiewoning, theehuis en/of atelier.

5.3 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1581.bpUHRschpsknDoMab-VA01 met de bijbehorende regels (en bijlagen) en een toelichting hierop. Het GML-bestand (simpel gezegd; 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.

5.4 Methodiek

5.4.1 Verbeelding

In het GML-bestand hebben alle gronden 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 (bijvoorbeeld de kadastrale gegevens).

5.4.2 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 8) 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 9 tot en met 15) bevat de algemene regels, waaronder een anti-dubbeltelregel en de algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk IV (artikelen 16 en 17) bevat de overgangs- en slotregels.

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);
- wijzigingsbevoegdheid (indien aanwezig).

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. Het gebruik wordt hier geregeld.

Bouwregels

De bouwregels zijn gerelateerd aan deze bestemmingsomschrijving. In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Zoals de bouw- en de goothoogtes.

Specifieke gebruiksregels

Deze regels zijn in feite een aanvulling op de bestemmingsomschrijving. Hier worden vormen van gebruik beschreven die men in strijd acht met de bestemming, maar waarvan niet direct uit de bestemmingsomschrijving blijkt dat dit zo is.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen (dat is immers al onder de bouwregels beschreven), dienen soms aan een omgevingsvergunning te worden gebonden. Hiervan zal sprake zijn als bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van invloed kunnen zijn op in de specifieke bestemming voorkomende bijzondere omstandigheden. Voorbeelden van deze omstandigheden zijn cultuurhistorische- of landschappelijke waarden. Deze waarden kunnen met omgevingsvergunningstelsel worden beschermd. De regeling is nadrukkelijk niet bedoeld om alle werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten. Het betreft bijvoorbeeld de verplichte aanvraag van een vergunning voor het afgraven of egaliseren van gronden of het vellen van bos in de bestemming 'Natuur'.

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 vooral toegepast bij landschappelijke inpassing in het buitengebied, maar ze kunnen ook in andere gevallen worden gebruikt.

De inleidende regels (hoofdstuk I) en de overgangs- en slotregel (hoofdstuk IV) worden hier verder niet toegelicht. Voor de overige bestemmingen volgt in de volgende paragraaf een inhoudelijke beschrijving.

5.5 Bestemmingen

5.5.1 Agrarisch met waarden

Alle gronden kennen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Dit zijn gebieden die hoge landschappelijke en/of natuurwaarden herbergen. Hier wordt agrarische bedrijvigheid wel toegestaan, maar de landschapswaarden worden daarbij zoveel mogelijk beschermd.

Naast agrarische bedrijvigheid is ook instandhouding van de aanwezige dan wel daaraan verbonden landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele en ecologische waarden wenselijk ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwelafhankelijke vegetatie', 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - open landschap' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - verkavelingspatroon' gewenst. Recreatief medegebruik is ook mogelijk.

Bouwmogelijkheden zijn uitgesloten, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schaapskooi' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – recreatiewoning'. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – schaapskooi' zijn aanvullend nog een recreatiewoning, een theehuis of een atelier mogelijk met dien verstande dat slechts één van deze functies tegelijkertijd is toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden– recreatiewoning' is een recreatiewoning mogelijk, ook hier zijn andere bouwmogelijkheden uitgesloten. Aangezien de schaapskooien Rijksmonumenten zijn, zijn de schaapskooien primair bestemd voor het behoud en/ of herstel van cultuurhistorische en/ of monumentale waarden. Bestaande goot- en bouwhoogte moeten worden gehandhaafd, net als bestaande oppervlakte van de schaapskooi.

In de bestemming is vastgelegd dat per functie maximaal 50 m² verharding is toegestaan. Dit biedt de mogelijkheid om parkeerplaatsen of een terras aan te leggen. Indien in een schaapskooi een theehuis wordt gevestigd is een grotere oppervlakte aan verharding toegestaan (met het oog op de noodzaak om bezoekersparkeerplaatsen aan te leggen), mits wordt aangetoond dat dit landschappelijk inpasbaar is.

5.6 Dubbelbestemmingen

5.6.1 Waarde – Archeologie

Volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart bestaat het gemeentelijk grondgebied uit zones met verschillende archeologische verwachting. Binnen de gemeente bestaan gebieden met een zeer hoge, hoge, middelhoge en lage archeologische verwachting. Voor elke categorie verwachtingswaarde is bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek. Dit geldt voor bodem verstorende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van 'plannen' waarvoor het vereist is een reguliere omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan te vragen. De op de aanvraag om een omgevingsvergunning aangegeven oppervlakte die de bodem (nagenoeg) raakt is het oppervlak dat gehanteerd moet worden voor de beoordeling voor de noodzaak van een archeologisch onderzoek.

Terreinen met een bepaalde archeologische verwachting zullen door middel van het stellen van voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden beschermd met de volgende dubbelbestemmingen:

Dubbelbestemming	Archeologisch waardevol gebied	Regime
Waarde - Archeologie 2	Zones met een zeer hoge archeologische verwachting (Bufferzone)	Bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 100 m ² en dieper dan 30 cm onder maaiveld dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
Waarde - Archeologie 3	Zones met een hoge archeologische verwachting	Bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 150 m ² en dieper dan 30 cm - onder maaiveld dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
Waarde - Archeologie 4	Zones met een middelhoge en middelhoge/lage archeologische verwachting	Bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 1.000 m ² en dieper dan 30 cm onder maaiveld dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

5.6.2 Waarde – Landgoed en buitenplaats

De dubbelbestemming 'Waarde – Landgoed' en buitenplaats is naast de enkelbestemming(en) van deze gronden bedoeld voor instandhouding van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden en hun samenhang. Hieronder wordt onder andere verstaan de diverse paden, lanen en groenstructuur en bijbehorende kenmerkende overige bouwwerken (zoals entreehekken en bruggen), landhuizen en koetshuizen, waterpartijen en bijzondere landschappelijke elementen.

5.7 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Algemene aanduidingsregels

Aanvullend op de (algemene) bouwregels geldt een bijzondere bouwbepalingen die met een aanduiding in de geometrische plaatsbepaling zijn weergegeven. In dit geval is de aanduiding 'milieuzone – stiltegebied' opgenomen, mede voor het behoud van stilte.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan: in het plan is vooral de bestaande, feitelijke situatie vastgelegd en planologisch-juridisch geregeld. Het bestemmingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen binnen de bestaande schaapskooien. Aanvullend op de vigerende regels is in de schaapskooien te Doorn een recreatiewoning, een theehuis of een atelier toegestaan. In de schaapskooi te Maarsbergen is enkel een recreatiewoning toegestaan. Extra bouwmogelijkheden zijn uitgesloten, net als het toevoegen van oppervlakteverharding.

Tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en vervalt de exploitatieverplichting. Vanuit economische uitvoerbaarheid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vele schaapskooien in de gemeente zijn vervallen. Door in ieder geval drie van deze schaapskooien te restaureren en te gebruiken voor andere functies, worden cultuurhistorische waarden in ere hersteld. Ook worden de recreatieve mogelijkheden verbreed en worden meer overnachtingsmogelijkheden geboden, in overeenstemming met het bestaande beleid. De eigenaren van de schaapskooien proberen al jarenlang een passende functie voor hun eigendom te vinden en steunen de functiewijziging die het bestemmingsplan mogelijk maakt dan ook. Zij hebben de functiewijziging besproken met buurtbewoners. Ook door hen is aangegeven dat er geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Vooroverleg

In het kader van vooroverleg is het voorontwerp van het bestemmingsplan “Drie schaapskooien” toegezonden aan de diverse instanties, die volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bij de planvorming dienen te worden betrokken. De provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en het waterschap Vallei en Veluwe hebben gereageerd. Uitsluitend de provincie Utrecht heeft inhoudelijk gereageerd. Deze vooroverlegreactie is beantwoord in de als bijlage 2 toegevoegde nota van beantwoording.

Zienswijzen

Na de verwerking van de overleg- en inspraakreacties is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze is beantwoord in de ‘Nota van beantwoording zienswijzen’ die als bijlage 3 bij deze toelichting is gevoegd.

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 ontwikkelingsbestendig te maken.

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 gelegd. Daarvoor is het bestemmingsplan het middel bij uitstek.

Repressieve toezicht en handhaving ligt wettelijk vast en leidt allereerst tot de te beantwoorden vraag of de afwijking/overtreding kan worden gelegaliseerd. Dat kan meer verruiming van het bestemmingsplan tot gevolg hebben dan dat met het bestemmingsplan oorspronkelijk is bedoeld. Dat zelfde geldt voor de discretionaire bevoegdheid om afwijkingen te gedogen. Als er niet voor legalisering dan wel gedogen wordt gekozen, kan er weliswaar met gebruikmaking van de repressieve handhavingsmiddelen (last onder dwangsom, last onder bestuursdwang, strafrechtelijke boete dan wel een bestuurlijke boete; de boetes waar van toepassing uiteraard) een aanmerkelijke kans worden gecreëerd op beëindiging van de afwijking/overtreding.

