

Wijzigingsplan Achterweteringseweg 30 Maartensdijk

Toelichting

Status: vastgesteld



Hoogesteger Projectmanagement & Advies
Brandwijk

Mei 2020

NL.IMRO.0310.18008WP0002-VG01

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Leeswijzer	4
2. Planbeschrijving	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Geldend bestemmingsplan	11
3. Beleidskader	15
3.1 Algemeen	15
3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.3 Uitgangspunten voor ontwikkeling	17
4. Omgevingsaspecten	23
4.1 Bodem	23
4.2 Archeologie	25
4.3 Cultuurhistorie	27
4.4 Water	28
4.5 Ecologie	29
4.6 Geluidhinder en verkeer	32
4.7 Luchtkwaliteit	36
4.8 Externe veiligheid	38
4.9 Bedrijven en milieuzonering	40
4.10 Duurzaamheid	41
4.11 Samenvatting en conclusies	44
5. Uitvoerbaarheid	45
5.1 Economische uitvoerbaarheid	45
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6. Wijze van bestemmen	46
7. Bijlagen	51

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De initiatiefnemer heeft de gronden van Achterweteringseweg 30 gekocht om deze toe te kunnen voegen aan een aangrenzend bedrijf. Dit garandeert de toekomstbestendigheid van dit agrarisch bedrijf. Onderdeel van deze landbouwgronden is het zogenoemde Dassenbosje. Het Dassenbosje speelt een sleutelrol in het netwerk van dassenburchten en routes in de gemeente De Bilt en is daarom van groot ecologisch belang. De ontsluiting van de landbouwgronden hangt samen met een landbouwpad dat momenteel door het Dassenbosje loopt. Het samenvoegen van twee bedrijven biedt mogelijk kansen om het landbouwpad te verplaatsen. De natuurwaarden in het Dassenbosje kunnen daardoor worden versterkt. De herontwikkeling van het agrarisch bouwblok ten behoeve van wonen is een belangrijke financiële drager voor de aankoop van de grond.

De bedrijfsvoering van het object (Achterweteringseweg 30) is enige jaren geleden gestaakt. Het complex staat nu leeg en vervalt zienderogen. Een nieuwe agrarische invulling is om bedrijfseconomische reden niet mogelijk. Het voornemen bestaat alle bedrijfsopstallen te slopen, de bestaande bedrijfswoning grondig te verbouwen en één nieuwe vrijstaande woning toe te voegen. Beide woningen zouden dan de bestemming Wonen moeten krijgen.

De volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012' (vastgesteld op 12 april 2017) voor het object geldende bestemming staat deze functie (wonen en toevoegen van een woning) niet toe. Wel biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid van bestemmingswijziging, hetgeen inhoudt dat burgemeester en wethouders de mogelijkheid hebben de geldende bestemming te wijzigen in de bestemming Wonen. Initiatiefnemer wil dat burgemeester en wethouders van die mogelijkheid gebruik maken ten behoeve van zijn voorgenomen woningbouwontwikkeling.

Het voorliggende wijzigingsplan dient het voorgenomen bouwplan mogelijk te maken. Dit wijzigingsplan is gebaseerd op de RO standaarden 2012, zoals SVBP, IMRO, STRI. Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart)
- Planregels

Het wijzigingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.2 Leeswijzer

Deze toelichting bevat een verwijzing naar het vigerende bestemmingsplan waar de hoofdlijnen van beleid ten aanzien van de planlocatie zijn weergegeven. De wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is dermate gering dat om reden van efficiency geen sprake is van een volledig zelfstandig plan met alle beleidsaspecten die daar bij horen.

Hoofdstuk 2 beschrijft het plan; zowel de huidige als toekomstige situatie. Alsmede het geldend planologisch kader.

Hoofdstuk 3 beschrijft het geldend beleidskader en motiveert de het plan volgens de Ladder van duurzame verstedelijking.

Hoofdstuk 4 beschrijft de omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 6 beschrijft de wijze van bestemmen van het plan.

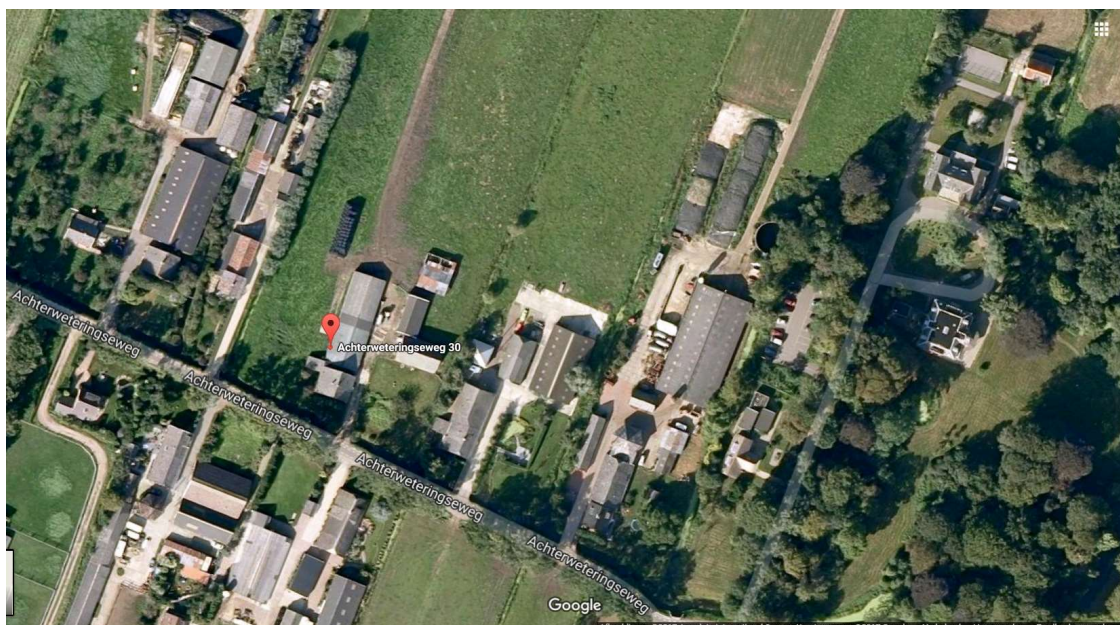
Hoofdstuk 7 bevat de bijlagen bij de Toelichting.

Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het landelijk gebied ten westen van de rijksweg A27 tussen de dorpen Westbroek/Achttienhoven en Maartensdijk. Maartensdijk ligt aan de oostzijde van rijksweg A27. De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich als agrarisch gebied met weidelandschap.

Onderstaande (lucht)foto's geven de ligging van het plangebied en het object aan.



Maartensdijk

Maartensdijk dankt zijn oorsprong aan de veenontginning. De veengrond werd uitgegeven in zogenaamde 'copes'. Een overeenkomst waarmee het recht verkregen werd om volgens een vaste maat een stuk veengrond te ontginnen. Hierdoor ontstonden, haaks op de ontginningsas/wetering, langgerekte percelen met daartussen telkens een kavelsloot ten behoeve van de afwatering. Na de ontginning werd het achterliggende gebied te nat voor akkerbouw en werd het in gebruik genomen als weidegrond bij boerderijen die werden opgericht langs de ontginningsassen. Rondom de as van de huidige Dorpsweg is later de dorpskern ontstaan. De as van de Achterweteringseweg heeft zijn agrarisch karakter tot op heden grotendeels behouden.

Het relatief korte lint van de Achterweteringseweg ligt enigszins excentrisch ten opzichte van de dorpskern en wordt bovendien van de kern gescheiden door de snelweg. Ruimtelijk sluit het dorp meer aan bij de lintbebouwing van Achttienhoven en Westbroek. Het slagenlandschap rond de Achterweteringseweg sluit echter meer aan bij dat rond de dorpskern van Maartensdijk. Aan de westzijde van de Achterweteringseweg bevindt zich namelijk al van oudsher de grens tussen twee waterschappen waardoor het slagenlandschap rond Achttienhoven en Westbroek een andere verkavelingsrichting heeft.

Achterweteringseweg

De bebouwing langs de Achterweteringseweg bestaat voor een belangrijk deel uit boerderijen van het langhuistype ('boerderijlint' volgens het landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied+). Achter en naast het hoofdgebouw bevinden zich doorgaans één of meerdere stallen en schuren. De nog actieve agrarische bedrijven zijn herkenbaar aan de grote, relatief lage stallen. Andere boerderijen hebben inmiddels een woonfunctie gekregen. Tussen de agrarische bebouwing bevindt zich her en der een vrijstaande woning die later is toegevoegd of is gebouwd op de plek van een boerderij.

Plangebied

Het perceel heeft een breedte van 80 meter en een diepte van bijna 1.200 meter. Ook het daar achter gelegen perceel, waarop het Dassenbosje gelegen is, behoort toe aan de huidige boerderij waardoor deze gronden een totale diepte hebben van net geen 3.000 meter. Naastgelegen bedrijven hebben vergelijkbare langgerekte verhoudingen. Doordat dit landschap nauwelijks openbaar toegankelijk is, is de uitgestrektheid ervan uitsluitend te beleven vanaf wegen en fietspaden. De doorzichten tussen de erven in de linten zijn hier dan ook bijzonder waardevol. Dat geldt ook voor het doorzicht op het huidige perceel.

Het bebouwde deel van het perceel is een bescheiden versie van het typische boerenerf zoals omschreven is in voorgaande paragraaf. Met name het woonhuis en de oude schuur zijn in hoofdopzet karakteristieke gebouwen die bijdragen aan het agrarische karakter van de straat. De deel van het hoofdgebouw is echter vervangen door een stal van beperkte kwaliteit waardoor het totale gebouw zijn oorspronkelijke verhoudingen heeft verloren. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is behoud van het volume van de woning en de oudere schuur, in combinatie met herstel van de deel, daarom een mogelijk scenario dat het meeste recht zou doen aan de omgeving. Verder zijn het oorspronkelijke bakhuisje naast het woonhuis en de leibomen voor de voorgevel typische elementen bij een boerenerf. De huidige richting van de bebouwing wijkt licht af van wat gebruikelijk is in de straat. Het geheel ligt een paar graden gedraaid ten opzichte van de zijdelingse kavelgrenzen. In het veld is dit nauwelijks waarneembaar. Ruimtelijk gezien is deze verdraaiing dan ook niet waardevol/behoudenswaardig. Opvallend is ten slotte dat de oude stal is gebouwd met de nokrichting haaks op de overige bebouwing.

In het verlengde van het hoofdgebouw ligt het huidige landbouwpad van het perceel. Dit pad zal zijn functie verliezen aangezien de achterliggende landbouwgronden voortaan vanaf de noordzijde ontsloten zullen worden. Richting de Achterweteringseweg is dan ook geen agrarische ontsluiting meer nodig.

Erfindeling, maat en schaal

De positie van de voorgevel varieert sterk en ligt tussen de 15 tot 35 meter vanaf het hart van de weg. De vrijstaande woningen liggen over het algemeen verder van de weg af dan de boerderijen. Op de meeste percelen zijn veel bouwwerken aanwezig die horen bij een gangbare inrichting van het boeren erf; Het hoofdgebouw met daarin de (bedrijfs-)woning met een grote deel, een oude, relatief hoge vrijstaande stal, een of meerder kapschuren, meerdere kleine schuren, een hooiberg, een mestplaat, silo's en bij grote bedrijven een grote, relatief lage stal. De meest belangrijke gebouwen zijn geordend rond een centraal erf dat doorgaans aansluit op de deel van het hoofdgebouw. Door de langgerekte karakters van de percelen zijn de andere bijgebouwen verder naar achteren gelegen, rond het landbouwpad. Waar de erfinrichting een informeel karakter heeft, is de straatzijde van het perceel vaak formeler ingericht met een (sier-)tuin en incidenteel een moestuin. De hiërarchie tussen het hoofdgebouw en de overige opstallen wordt hierdoor versterkt. Houtsingels langs de perceelsslotsen zorgen voor een zachte overgang tussen de percelen onderling en van het bebouwingslint richting het open slagenlandschap. Doordat het erf niet overal de volledige breedte van het perceel beslaat, zijn er vanaf het lint regelmatig ruime doorzichten mogelijk richting het slagenlandschap. Dit versterkt de landelijke beleving van het lint. De volgende beelden geven de huidige erfindeling weer.





Bebouwing

De bebouwing langs het lint bestaat uitsluitend uit één laag met kap. Dit beeld is ook voor de toekomst gewaarborgd in het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012 waarin voor alle agrarische- en woonbebouwing maximale goot- en nokhoogtes zijn opgenomen van 3 en 10 meter. De langhuisboerderijen zijn uitsluitend gebouwd met de nokrichting parallel aan de kavelsloten. Dat geldt ook voor vrijwel alle stallen en schuren. Bij de vrijstaande woningen komt incidenteel een nokrichting haaks op de erfgrenzen voor.

Het materiaal- en kleurgebruik is overal traditioneel en eenvoudig. Bij de boerderijen bevat het voorhuis rijkere details en ornamenten dan de overige bebouwing, waar deze grotendeels afwezig zijn. Ook elementen als erkers en dakkapellen komen weinig voor. Voor alle gebouwen geldt dat de bouwmassa eenvoudig is en dat de kapvorm in de basis een zadeldak is.

De locatie is gesitueerd in de lintbebouwing aan de noordzijde van de Achterweteringseweg. De huidige bebouwing van het plangebied bestaat uit

- Een woonhuis, een vml. agrarische dienstwoning (groot 114,5 m²)
- Een stal (groot 28,7 m²)
- Een stenen schuur (groot 169,0 m²)
- Een schuur (groot 491,0 m²)
- Een halfopen kapschuur (groot 120,0 m²)
- Een halfopen kapschuur (groot 249,2 m²)

De situering van deze opstallen/gebouwen is aangegeven op het eerder weergegeven kaartbeeld.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wil de bestaande bedrijfsbebouwing geheel slopen. Uitgangspunt is dat de bestaande bedrijfswoning wordt omgebouwd tot burgerwoning. Mocht dit om technische of financiële reden niet mogelijk zijn, dan wordt de optie opgehouden om de bestaande bedrijfswoning te slopen en in plaats daarvan een nieuwe woning op te richten. Verder zal een nieuwe vrijstaande woning worden toegevoegd. De nieuwe woning zal een grondoppervlak hebben van maximaal 120 m². Het gaat derhalve om 2 opties:

- Verbouw van de huidige bedrijfswoning + 1 nieuwe vrijstaande woning ernaast;
- Sloop van de huidige bedrijfswoning en oprichting 1 nieuwe woning in plaats daarvan + 1 nieuwe vrijstaande woning ernaast.

Beide woningen zullen georiënteerd zijn op de Achterweteringseweg. Het aan de noordoostzijde gelegen resterende deel van het kavel blijft als agrarische grond (weiland) beschikbaar. Het geheel zal landschappelijk worden ingepast.

Het navolgende kaartbeeld toont de nieuwe situatie (indeling plangebied en bebouwing).



Plangebied

Als plangebied geldt het gebied dat onder het vigerende bestemmingsplan als bouwvlak wordt aangegeven. Het hiervoor weergegeven kaartbeeld geeft dat vlak globaal weer.

Bebouwing

Ten aanzien van de toekomstige bebouwing bestaan in principe twee mogelijkheden:

1. Alle agrarische (bedrijfs)opstallen worden gesloopt; de bedrijfswoning wordt grondig gerenoveerd (tot gewone burgerwoning). Een (extra) nieuwe woning wordt toegevoegd.
2. Alle agrarische (bedrijfs)opstallen inclusief de bestaande bedrijfswoning worden gesloopt. Er worden twee nieuwe (burger) woningen gebouwd.

De oppervlakte van de nieuwe woning(en) bedraagt maximaal 120 m² (per woning). Qua bouwhoogte geldt de huidige bouwhoogte (voor de bestaande woning) en voor de nieuw te bouwen woning de hoogte zoals voor de bestemming Wonen volgens het vigerende bestemmingsplan geldt. Voor het achterste (noordelijke) deel geldt dat daar niet mag worden gebouwd ter bescherming van landschappelijke waarden.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Voor beide woningen worden op eigen terrein ieder 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. De situering van deze parkeerplaatsen wordt uitgewerkt zodra de woningen worden ontworpen.

Ontsluiting

De woningen worden ontsloten op de Achterweteringsweg. Ze maken gebruik van een gezamenlijke oprit en brug over de langs de weg gelegen wetering.

Buitenruimte

De woningen krijgen ieder een grote buitenruimte achter en naast de woning.

Landschappelijke inpassing

Het geheel van bebouwing en terreininrichting in relatie tot de omgeving is weergegeven in het volgende kaartbeeld. Dit kaartbeeld is tevens als afzonderlijke bijlage bijgevoegd. Handhaving van het bestaande woninghuis (vml. bedrijfswoning) is aan de koper van de woning. Wordt deze gecomoveerd dan zal in de rooilijn een andere woning moeten worden opgericht. Verder zal aan de westzijde van de bebouwing een sloot worden aangelegd, met aan de erfzijde een rij knotwilgen als reconstructie van de historische perceelindeling. Het perceel westelijk van de sloot blijft agrarisch en onbebouwd om een doorzicht op het historische slagenlandschap maximaal mogelijk te maken. Het achterste deel van het perceel blijft onbebouwd.

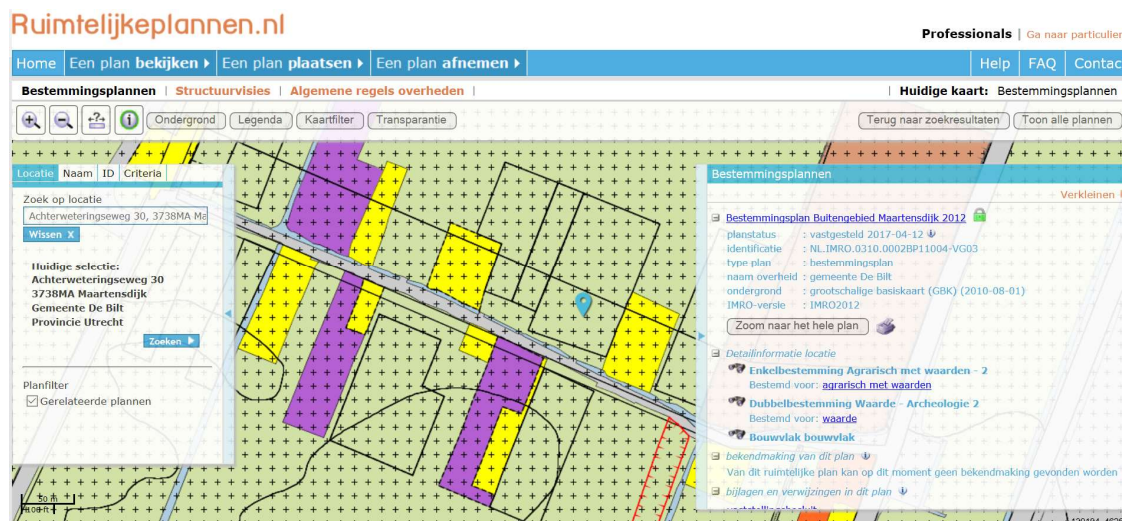


Kadastraal

Het plangebied, groot ongeveer 12.000 m², maakt deel uit van het perceel kadastraal bekend gemeente Maartensdijk sectie N nummer 298. Dit perceel is eigendom van de initiatiefnemer.

2.3 Geldend bestemmingsplan

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid ten aanzien van de planlocatie is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012'. Volgens dat bestemmingsplan is aan de planlocatie de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - 2' toegekend. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 2'. Zie volgend kaartbeeld uit Ruimtelijkeplannen.nl.



Gronden met de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - 2' gronden zijn, voor zover hier relevant, bestemd voor:

- a. een agrarisch bedrijf;
- en verder:
- b. wonen ten behoeve van het bedrijf, waarbij het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal,
- c. behoud en bescherming van de openheid;
- d. behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;
- e. natuurontwikkeling;
- f. behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden;
- g. dagrecreatie;
- h. agrarisch gerelateerde functies tot maximaal 300 m² en uitsluitend in bestaande bebouwing;

inclusief bijbehorende:

- i. gras- en weilanden;
- j. percelen met boom-, heester- en fruitteelt, uitsluitend voor zover bestaand;
- k. toegangswegen, -paden en verblijfsgebied, met dien verstande dat een parkeerterrein uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- l. ontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de bestemming 'Wonen';
- m. groenvoorzieningen;
- n. bermen en waterlopen.

Onder het doel 'agrarisch bedrijf' is, voor zover in dit kader relevant, per afzonderlijk bouwvlak niet meer dan één agrarisch bedrijf begrepen.

Onder het doel 'behoud en bescherming van de openheid', worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- het vrijwel geheel ontbreken van bebouwing buiten de bebouwingslinten;
- de open gaten tussen de bebouwing in de linten;
- de grootschalige openheid.

Onder het doel 'behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden', worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- de instandhoudingdoelstellingen van de krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 aangewezen beschermde gebieden, alsmede de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gebieden die zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur;
- de standplaatsen, vaste verblijfplaatsen, leef- en foerageergebieden (en de essentiële verbindingen tussen deze gebieden) van planten en dieren als bedoeld in de Flora- en faunawet (thans Wet natuurbescherming), waaronder mede het leefgebied van de das is begrepen;
- de landschapselementen zoals opgenomen in de bijlage Landschapselementen, van de planregels van het geldende bestemmingsplan;
- natuur- en landschapswaarden;
- sloten;
- de lange smalle percelen begrensd door sloten en de daarmee samenhangende verkavelingsrichting;
- overwegend grasland als grondgebruik.

Onder het doel 'behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden', worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- bebouwing bestaande overwegend uit één bouwlaag met een kap, waarbij de nokrichting overwegend evenwijdig aan de verkavelingsrichting loopt en de afstand tussen goothoogte en bouwhoogte veelal meer dan 2,50 meter bedraagt;
- overwegend een lage goothoogte bij traditionele agrarische bedrijfsgebouwen;
- de werken en bebouwing die in het kader van de Nieuwe Hollandsche Waterlinie zijn gerealiseerd met inbegrip van de vrije schootvelden en inundatiegebieden;
- de landgoederen inclusief de fraaie huizen en bijgebouwen en de parkachtige tuinen, overwegend in Engelse landschapsstijl;
- de lange smalle percelen begrensd door sloten en de daarmee samenhangende verkavelingsrichting;
- de houtwallen en -singels op de perceelsranden;
- de afwisseling tussen openheid en beslotenheid;
- de bosgebieden;
- het bodemarchief in archeologisch waardevolle gebieden.

Het doel 'dagrecreatie' is beperkt tot het gebruik van bestaande en nieuwe voet- fiets- en ruitersporen en bestaande picknickplaatsen.

Het doel 'agrarisch' gerelateerde functies is beperkt tot:

- een agrarisch-technisch hulpbedrijf, een agrarisch-verwant bedrijf, een ambachtelijk bedrijf, fouragebedrijf en/of daarmee gelijk te stellen bedrijven.

Voor zover in dit kader relevant gelden volgens het genoemde bestemmingsplan voor het plan-gebied de volgende bouwregels. Op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waar-den – 2' mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. per bouwvlak slechts gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf zijn toegestaan;
 2. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van niet-grondgebonden veehouderij (inten-sieve veehouderij) niet meer mag bedragen dan:
 - 1.250 m² voor bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij';
 - 2.500 m² voor bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- b. per agrarisch bedrijf is niet meer dan één dienstwoning toegestaan, dan wel het bestaande aantal indien dit meer bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'be-drijfswoning uitgesloten' geen dienstwoning is toegestaan; de voorgevel van de dienstwo-ning dient evenwijdig aan en in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van een dienstwoning mag maximaal 120 m² bedragen, dan wel de be-staande oppervlakte indien deze groter is, waartoe in ieder geval wordt gerekend het oor-spronkelijke inpandige bedrijfsgedeelte van een karakteristieke boerderij;
- d. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 5 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- e. bedrijfsgebouwen en bijgebouwen mogen niet binnen een afstand van 5 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand;
- f. de goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen mogen niet meer bedragen dan respectie-velijk 3 meter en 10 meter;
- g. de agrarische bedrijfsgebouwen mogen uit niet meer dan één bouwlaag bestaan;
- h. bij een dienstwoning zijn bijgebouwen toegestaan tot een maximale oppervlakte van 50 m²;
- i. de goothoogte van bijgebouwen bij de dienstwoning mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- k. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. 12 meter voor silo's en hooitoren;
 2. 7 meter voor palen en masten;
 3. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen binnen de bouwpercelen en 1,2 meter buiten de bouwpercelen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer dan 1 meter mag be-dragen;
 4. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l. paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarvan de oppervlakte niet meer dan 800 m² mag bedragen en waarbij de bouw van lichtmasten niet is toegestaan.

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van omgevingsvergunning van verschillende *bouwregels* afwijken. Tevens kunnen Burgemeester en wethouders van ver-schillende *gebruiksregels* van het plan afwijken. Daartoe in beide gevallen niet het toestaan van de functie (burger) 'wonen'. Wel geven de planregels aan

4.7.3 Extra woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering de bestemming van de binnen het bouwvlak gelegen gronden te wijzigen in de bestemming Wonen als bedoeld in Wonen van deze planregels en daarbij naast de reeds bestaande dienstwoning één extra woning toe te staan, mits:

- a. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met een ondergrens van ten minste 1.000 m²;
- b. de oppervlakte van de nieuwe woning niet meer bedraagt dan 120 m²;
- c. de nieuwe woning zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast;
- d. de gronden buiten het bouwvlak beschikbaar blijven of komen voor grondgebonden functies natuur, landbouw of recreatie in overeenstemming met de functie van het gebied;
- e. er geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt gesloopt;
- f. de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Toets

Wordt het plan getoetst aan de voorwaarden van het voornoemde artikel dan wordt het volgende geconstateerd:

- de bestaande bedrijfswoning (of dienstwoning) wordt omgevormd tot burgerwoning en behoudt dezelfde oppervlakte; dat past onder artikel 4.7.2;
- de nieuwe extra woning is tevens mogelijk, omdat
 - er 1.057,9 m² aan oude bedrijfsgebouwen – dat zijn alle op de planlocatie aanwezige bedrijfsgebouwen – wordt gesloopt, die geen cultuurhistorische waarde hebben;
 - de oppervlakte daarvan maximaal 120 m² bedraagt;
 - deze zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast;
 - de overige gronden buiten het plangebied (bouwvlak) beschikbaar blijven of komen voor grondgebonden functies natuur, landbouw of recreatie in overeenstemming met de functie van het gebied;
 - de omliggende agrarische bedrijven niet hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Op verschillende van voormelde aspecten zal hierna (Hoofdstuk Omgevingsaspecten) nog afzonderlijk worden ingegaan. Aangetoond zal worden dat wordt voldaan aan alle voormelde voorwaarden.

Het plangebied maakt deel uit van een gebied met een archeologische verwachting. Het plangebied heeft daarom deels een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' en deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Ook voor de nieuwe bestemmingen zullen deze dubbelbestemmingen blijven gelden. De planregels van de dubbelbestemmingen zullen in acht moeten worden genomen. Qua archeologische aspecten wordt verwezen naar het bepaalde in de toelichting op het vigerende bestemmingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan is beleidsmatig rekening gehouden met de mogelijkheid gebruik te kunnen maken van de onderhavige wijzigingsbevoegdheid. Er is daarom rekening gehouden met de realisatie van maximaal 2 woningen in het plangebied. Wat betreft het woonbeleid wordt verwezen naar hetgeen in het vigerende bestemmingsplan is verwoord.

HOOFDSTUK 3. BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk dient aandacht besteed te worden aan de beleidsuitgangspunten van het rijk, de provincie, de regio en het eigen gemeentelijk beleid, waarmee rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van het wijzigingsplan. Omdat de beleidsuitgangspunten uit het recent (12 april 2017) vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012' grotendeels nog steeds van kracht zijn, kan voor de beleidsuitgangspunten worden verwezen naar het betreffende hoofdstuk in de toelichting van het bestemmingsplan.

In voornoemd bestemmingsplan is nog geen rekening gehouden met de Herijking 2016 van zowel de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028 als de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) 2013. Beide documenten zijn door Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld op 12 december 2016.

Voor zover in dit kader relevant, wordt in paragraaf 2.7 van de PRS aangegeven

Slechts in bijzondere situaties en onder voorwaarden zijn ontwikkelingen van niet aan het landelijk gebied gebonden functies aanvaardbaar. Die situaties hebben veelal betrekking op de herbestemming van bestaande bebouwde erven en op de toevoeging van nieuwe kwaliteit. Wij willen ruimte bieden om de problematiek van de vele vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen aan te pakken via een verbrede vorm van ruimte voor ruimte, als wonen de opvolgfunctie wordt, en via het ruimte bieden aan andere opvolgfuncties. We stimuleren daarbij intergemeentelijke samenwerking, zodat er goed kan worden ingespeeld op behoeften en nieuwe mogelijkheden.

En, eveneens voor zover in dit kader relevant geeft, in artikel 3.11 van de PRV worden aangegeven

Artikel 3.11 Functiewijziging (voormalige) agrarische bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen ("ruimte voor ruimte")

1. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten die op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 - a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw, en
 - b. alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1000 m² tot 2500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2500 m² tot 4000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5000 m² aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning. Afwijking van deze maatvoering en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, en
 - c. de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van

- de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, en
 - d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
2. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Het onderhavige plan houdt in dat 1.057,9 m² aan oude bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. In het licht van artikel 3.11 van de PRV betekent dat er één nieuwe woning mag worden toegevoegd. Het plan voldoet daaraan. Een nadere toelichting is gegeven in paragraaf 2.3.

Voor het overige zijn er geen nieuwe beleidskaders vastgesteld welke gevolgen hebben voor het wijzigingsplan.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de Ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Deze wijziging is als volgt gemotiveerd: 'Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.' De wijziging verplicht overheden om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de Ladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Om aan de eisen van de ladder te kunnen voldoen dient een aantal stappen te worden gezet die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen.

1. beschreven moet worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, in casu voor woningen;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onder 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onder 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Voorliggend plan betreft een (zeer) kleinschalig plan voor woningbouw, waarbij het aantal woningen met maximaal één woning toeneemt. Er is daarom geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling', zodat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Er is bovendien sprake van een forse sanering van oude agrarische bebouwing. Verder voorziet het plan in een grote lokale en regionale behoefte naar woningen. In de regio Utrecht, waar gemeente De Bilt deel van uitmaakt, is nog steeds sprake van een grote vraag naar allerlei woningbouwtypes.

3.3 Uitgangspunten voor ontwikkeling

3.3.1 Algemeen

Het landschap dient als duurzame onderlegger voor de gemeente. Het behouden en versterken van waardevolle groenstructuren is een gemeentelijke ambitie, waarmee de biodiversiteit en vitaliteit van het buitengebied wordt gewaarborgd. Gezien de stedenbouwkundige samenhang van de lintbebouwing van de Achterweteringseweg en de positie van het plangebied daarin, is behoud van de huidige ruimtelijke opbouw het vertrekpunt voor een herontwikkeling van de locatie. Dit betekent behouden, versterken en/of aansluiten bij de karakteristieken van een typisch boerenerf in het slagenlandschap. Voor de ontwikkeling van het plangebied gelden in principe 2 scenario's.

3.3.1.1 Scenario 1: verbouw van de huidige bedrijfswoning met een nieuwe vrijstaande woning ernaast

Behoud van het bestaande voorhuis is stedenbouwkundig wenselijk. Door het ontbreken van de oorspronkelijke deel, is dit gebouw echter niet meer in balans. Dit kan hersteld worden door de verbouw van de huidige bedrijfswoning

Aandachtspunt bij dit scenario:

- De buitenruimte van de naar de straat gerichte woning zal niet optimaal gesitueerd zijn ten opzichte van de straat, en mogelijk ook ten opzichte van het open doorzicht ten westen van het gebouw.

3.3.1.2 Scenario 2: twee nieuwe vrijstaande woningen

De bestaande bedrijfswoning wordt in dit scenario gesloopt en vervangen door een geheel nieuwe vrijstaande woning. Daarnaast wordt nog een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. Deze laatste woning wordt aan de oostzijde van de locatie van de voormalige bedrijfswoning gebouwd, binnen de contouren van het huidige boerenerf. Voor beide woningen geldt dat het wenselijk is om in massa- en volumeopbouw aan te sluiten bij de bestaande bebouwing. Tenminste de westelijke woning dient in nokrichting aan te sluiten op de richting van het slagenlandschap, de oostelijke woning kan eventueel haaks daarop gebouwd worden zoals dat ook elders in de straat incidenteel voorkomt.

Aandachtspunten bij dit scenario zijn:

- Behoud eenvoudige opzet van de bouwvolumes, zodat de aansluiting op de omgeving optimaal blijft;
- Voldoende verschil in rooilijn en gevelindeling / architectuur en toch enige mate van samenhang tussen beide woningen zodat wordt aangesloten bij de bandbreedte van afwisseling in het lint.

Keuze

Met het oog op de voormelde scenario's heeft de initiatiefnemer gekozen voor het mogelijk maken van beide scenario's. Hij laat de keuze aan de toekomstige kopers van de woningen. De huidige woning blijft vooralsnog staan en wordt niet gesloopt. Voor scenario 1 geldt dat

- de bestaande bedrijfswoning is lastig te handhaven na sloop achterliggende opstallen;
- de bouwkundige staat van de bestaande bedrijfswoning is slecht en voldoet niet aan moderne eisen.
- wat beeld betreft is het mooier dat er 2 gelijkwaardige woningen komen.

De inpassing van de woningen zal plaatsvinden conform de hierna in paragraaf 3.3.3 aangegeven ruimtelijke opbouw. Verder zal sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing, conform het bij de regels van het plan behorende inrichtingsplan.

3.3.2 Nota 'Ruimte voor een vitaal platteland'

De nota 'Ruimte voor een vitaal platteland' van gemeente de Bilt uit juni 2006 beschrijft een aantal kwaliteiten van een agrarisch erf in het algemeen:

" [...]

2. Oriëntatie en hiërarchie

Hiërarchie in compositie van gebouwen aan een straat handhaven;

- één erf heeft één oprijlaan,
- woonhuis is meest opvallend.; deze bepaalt de rooilijn,
- nieuw gebouw is ondergeschikt aan hoofdgebouw,
- nieuwe functies zijn gesitueerd op bestaande bouwkael (landschap, cultuurhistorie en bestaande bebouwing zijn kader). Bij voorkeur worden ze geïntegreerd in bestaande bebouwing of anders in vervangende nieuwbouw,
- belangrijke doorzichten dienen te worden gehandhaafd of te worden versterkt.

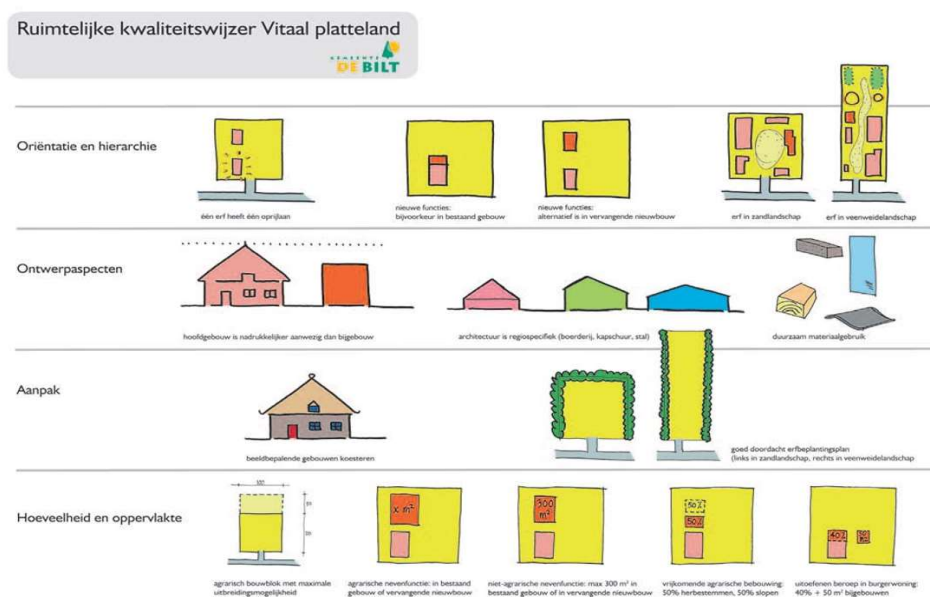
3. Oriëntatie

- Het erf is een samenhangende ruimtelijke eenheid,
- de agrarische bedrijfswoningen en gebouwen vormen samen een herkenbaar bebouwingscluster op het platteland,
- afhankelijk van landschapstype,
- kleinschalig landschap: compact erf, alle gebouwen gericht op open ruimte van erf,
- slagenlandschap/linten: uitgestrekt erf; woonhuis aan voorzijde overige gebouwen staan achter het woonhuis. Open ruimte van erf is langgerekt.

4. Ontwerpaspecten

- Hoofdgebouw is hoger en nadrukkelijker aanwezig dan bijgebouw,
 - architectuur is regio specifiek. Nieuwe gebouwen moeten wat betreft de vorm (o.a. dakhelling) afgeleid zijn van bestaande agrarische bedrijven, zoals kapschuren en stallen,
 - duurzaam materiaalgebruik bakstenen, hout, glas en Keramiek
- [...]"

Deze kwaliteiten vormen een goed vertrekpunt voor de voorgenomen ontwikkeling in het plan gebied.



Ruimtelijke kwaliteitswijzer Nota Ruimte voor een vitaal platteland

3.3.3 Ruimtelijke opbouw

3.3.3.1 Hoofdmassa

• Maximaal bebouwd oppervlak	120 m ² per woning*
• Maximale inhoud	800 m ³ per woning**
• Maximale goothoogte	3 meter*
• Maximale bouwhoogte	10 meter*
• Afstand tot hart van de weg (westelijke woning)	15 tot 25 meter
• Afstand tot hart van de weg (oostelijke woning)	30 tot 40 meter***
• Minimale verschil in afstand tot de weg tussen twee vrijstaande woningen	5 meter
• Minimale afstand tot onderlinge perceelsgrens	2 meter***
• Minimale afstand tot westelijke erfgrans	30 meter (ten behoeve van doorzicht!)
• Minimale afstand tot oostelijke erfgrans	5 meter (bij voorkeur 8 meter)
• Bouwvlak	zie uitgangspuntenkaart
• Milieucontouren	hoofdmassa bouwen buiten milieucontouren
• Nokrichting bestaande / westelijke woning	parallel aan de zijdelingse erfgrenzen,
• Nokrichting oostelijke woning	idem of eventueel haaks daarop***

* Afgestemd op de bestemming 'wonen' in het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012

** Afgestemd op de Provinciale Ruimtelijke Verordening

*** Deze randvoorwaarde vervalt indien sprake is van scenario 1: twee woningen in één gebouw

Het vorenstaande geldt als algemene regel. Voor het onderhavige plan geldt 'maatwerk'; deze is visueel weergegeven in de navolgende verbeelding.



De afstand van de meest westelijk gelegen woning (bestaand) tot het hart van de weg (Achterweteringseweg) bedraagt minimaal 15 meter; de afstand tot de westelijk gelegen perceelsgrens

bedraagt minimaal 30 meter. De afstand van de meest oostelijk geprojecteerde (nieuwe) woning tot de weg bedraagt minimaal 30 meter; de afstand tot de oostelijke perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter. Deze afstanden volgen ook de bij dit wijzigingsplan behorende Verbeelding.

Verder gelden er richtafstanden ten opzichte van de nabij- en naastgelegen agrarische bedrijven; het betreft de bedrijven Achterweteringseweg 18, 31, 33 en 34. Als gevolg van activiteiten die op deze bedrijven plaatsvinden moet een richtafstand van 50 meter in acht genomen worden. Het plan is daarop afgestemd.

3.3.3.2 Bijmassa

• Maximaal bebouwd oppervlak	70 m ² per woning*
• Maximale goothoogte	3 meter*
• Maximale bouwhoogte	6 meter*
• Minimale afstand tot voorgevel	4 meter*
• Minimale afstand tot westelijke erfgrans	30 meter
• Minimale afstand tot oostelijke erfgrans	5 meter
• Bouwvlak	zie uitgangspuntenkaart
• Plaatsing	in samenhang met het hoofdgebouw (ensemble)

* Afgestemd op de bestemming 'wonen' in het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012

3.3.3.3 Welstand

Er dient voldaan te worden aan de Welstandsnota De Bilt, december 2013. Het plan valt in het welstandsgebied 'buitengebied', niveau 'normaal'. In de toelichting bij dit welstandsgebied is met name de volgende passage van belang:

"Van de agrarische bedrijven is het woongebouw veelal gericht naar de weg met de nok in de lange verkavelingsrichting. Grote schuren, vaak recent, staan zoals de bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn maar meestal achter de achtergevelrooilijn van het woongebouw. De hoofdgebouwen zijn alle verschillend in bouwstijl, bouwperiode (relatief traditioneel tot recent), massa, vorm en kleur- en materiaalgebruik. De bebouwing is in het algemeen traditioneel."

De volgende welstandscriteria zijn daarbij relevant:

"Algemeen

- *Uitgangspunt bij welstandstoetsing is het waarborgen van de aanwezige landschappelijke setting.*
- *Iedere bouwkundige toevoeging of verandering dient de bestaande landschappelijke structuur, de karakteristiek van de gebouwen en de detaillering, het kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt te nemen.*

Plaatsing

- *Behouden van bestaand verkavelingspatroon en bebouwingstypologie van direct omliggende kavels en bebouwing.*
- *Bij (vervangende) nieuwbouw dient het hoofdgebouw (woning) aan de weg te worden gesitueerd, met de bijgebouwen en bedrijfsgebouwen compact gesitueerd op het achtererf.*
- *Behouden van de bestaande oriëntatiemogelijkheden en zichtrelaties met het landschap.*

Massa en vorm

- *Bij verbouwing of renovatie samenstelling van de hoofdmassa respecteren.*
- *Bij (vervangende) nieuwbouw is een eenvoudige hoofdvorm het uitgangspunt aansluitend op de massa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of omliggende bebouwing of het ensemble van gebouwen als geheel.*
- *Toepassen van een kapvorm en -richting afgestemd op de bestaande mate aan variatie in de omgeving.*
- *Uitgangspunt nokrichting is evenwijdig aan verkavelingsrichting van het landschap.*
- *Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur.*

Gevelkarakteristiek

- *Bij renovatie of verbouwing de oorspronkelijke bouwstijl, gevelgeleding en -indeling en authentieke detaillering behouden. De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden.*

- *(Vervangende) nieuwbouw dient in relatie tot het omliggende landschap of uitstraling van eventueel aanwezige bebouwingscluster te worden vormgegeven. Eigentijdse uitwerking van onderdelen van een gevel is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd.*
- *Bij (vervangende) nieuwbouw zorgvuldige inrichting van gevel aan de straatzijde.*
- *In de nabijheid van de weg dienen voorgevels zich op de openbare ruimte te oriënteren.*

Kleur en materiaal

- *Bij renovatie of verbouwing het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik behouden.*
- *Bij (vervangende) nieuwbouw toepassen van ingetogen kleur- en materiaalgebruik en afgestemd op het landschappelijke/natuurlijke karakter van de omgeving.*
- *Eigentijdse materiaal- en kleurgebruik is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd.*
- *Geen sterk contrasterende kleuren en materialen.*
- *Aan, uit - en bijgebouwen en dakkapellen, voor over in het zicht gelegen, qua materiaal en kleur verwant aan het hoofdgebouw."*

3.3.3.4 Erf, verkeer en parkeren

- Erfinrichting passend bij de landschappelijke structuur van de omgeving
- Parkeren op eigen terrein, ten minste 3 parkeerplaatsen per woning
- Bij voorkeur geen erfafscheidingen
- Eventueel toepassing houtsingels of knotbomen op zijdelingse kavelgrenzen
- Realiseren landschappelijke inpassing door realisatie nieuwe houtsingel of knotbomen op zijdelingse grens tussen nieuwe woningen en resterend agrarisch gedeelte
- Eventueel realisatie boomgaard of andere groene inpassing direct achter bebouwing
- Behoud openheid agrarisch deel van perceel
- Zo veel mogelijk beperken verhard oppervlak
- Bij voorkeur gebruik maken van bestaande dam/toerit voor ontsluiting van beide woningen

3.3.3.5 Overige criteria

- aanwezige bedrijfsopstallen en/of –bebouwing wordt geheel gesloopt
- daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de ontstening van het buitengebied

De afbeelding hieronder verbeeldt een mogelijke planuitwerking, op basis van de in dit document vastgelegde uitgangspunten voor ontwikkeling (fictief en niet maatvast). Uitgangspuntenkaart.



Het beoogde bouwvlak verspringt aan de oostzijde iets in noordelijke richting. Dit mede gedaan om de bebouwing niet te dicht op de aan de oostzijde gelegen woning te situeren.

Hoofdstuk 4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Normstelling

Wettelijk kader voor de bodemkwaliteit van het plangebied vormt de Wet bodembescherming (Wbb). Deze wet stelt regels om de bodem te beschermen. De Wbb maakt duidelijk dat grondwater een onderdeel van de bodem is. Daarnaast worden de sanering van verontreinigde bodem en grondwater door middel van de Wbb geregeld. Ook lozingen in of op de bodem kunnen op grond van de Wbb worden gereguleerd.

Toetsing

Het plangebied wijzigt deels van functie; agrarisch gebruik wordt wonen. Omdat die functiewijziging contact met de bodem naar verwachting intensiveert is het nodig te onderzoeken of de bodem qua milieukundige aspecten geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Er is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn weergegeven in het als bijlage toegevoegde rapport. De conclusies en aanbevelingen van dat rapport luiden als volgt:

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bodem is verder plaatselijk zwak tot matig humeus, zwak tot matig veenhoudend, zwak tot matig houthoudend, zwak planthoudend en/of zwak grindig. Zeer plaatselijk bestaat de ondergrond uit zwak tot sterk zandig veen, welke plaatselijk zwak houthoudend is.

De bodem is plaatselijk tot maximaal 1,1 m -mv zwak tot matig baksteenhoudend, zwak betonhoudend, zwak glashoudend en/of zwak aardewerkhoudend. Zeer plaatselijk is een laag volledig bestaande uit puin waargenomen.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

Deellocatie A: Bovengrondse petroleumtank (200 liter)

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen met minerale olie aangetroffen. Het grondwater is niet separaat onderzocht. De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie A als "verdacht" dient te worden beschouwd, wordt verworpen. Er bestaat géén reden voor een nader onderzoek ter plaatse van deellocatie A.

Deellocatie B: Bovengrondse dieseltank (1.000 liter), incl. voormalige positie

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen met minerale olie aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met naftaleen. De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie B als "verdacht" dient te worden beschouwd, wordt aanvaard. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek ter plaatse van deellocatie B.

Deellocatie D: Overig terreindeel (incl. voormalige boomgaard)

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met kwik, lood, koper en/of PAK. De ondergrond is plaatselijk licht tot sterk verontreinigd met lood. De sterke verontreinigingen zijn aangetroffen ter plaatse van de boringen D02 (0,55-0,75 m -mv) en D07 (0,50-0,90 m -mv). In de bovengrond zijn geen verontreinigingen met bestrijdingsmiddelen aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met naftaleen en molybdeen.

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie D als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt aanvaard. Op basis van deze conclusie is nader bodemonderzoek uitgevoerd naar de aard en de omvang van de geconstateerde verontreiniging met lood in de bovengrond, ter plaatse van de boringen D02 en D07. Hierna komen de resultaten daarvan aan de orde.

Verkennd onderzoek asbest in bodem NEN 5707

Het dak van een van de opstallen bestaat uit asbestverdachte golfplaten. Er zijn op het maaiveld echter geen asbestverdachte materialen (fractie > 20 mm) aangetroffen.

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

Deellocatie C: Inspoelzone onder dakrand asbestverdachte dakbedekking

In de bodem zijn zintuiglijk in de fractie > 20 mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is echter 24 mg/kg d.s. niet-hechtgebonden chrysotielasbest aangetroffen (vezelbundels, 1,05%). De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie C als "verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor aanvaard. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek asbest in bodem ter plaatse van deellocatie C.

Deellocatie D: Overig terreindeel (incl. voormalige boomgaard)

In de bodem zijn zintuiglijk in de fractie > 20 mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm eveneens geen asbest aangetoond. De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie D als "verdacht" dient te worden beschouwd, wordt verworpen betreffende de parameter asbest. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem ter plaatse van deellocatie D. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Gezien de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is nader onderzoek uitgevoerd, zulks met name omdat ter plaatse van boring D02 en D07 een sterke loodverontreiniging aanwezig is. Het rapport van het nader onderzoek is als bijlage bijgevoegd. De resultaten van het nader onderzoek luiden als volgt:

Samenvatting

In het totaal zijn er met behulp van een edelmanboor 16 boringen tot maximaal 1,6 m -mv geplaatst. Twee van deze boringen (boring 115 en 116) zijn in de kern van de eerder aangetoonde verontreinigingen geplaatst ten behoeve van een verticale afperking. Tevens zijn in totaal 8 boringen globaal in een raster van 4 x 4 m rond de vermoedelijke kern van de verontreiniging geplaatst. Daarnaast zijn nog eens 6 boringen geplaatst in een ruimer raster, ten behoeve van eventuele verdere afperking van de verontreiniging.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak siltig, matig fijn zand. De bodem is bovendien plaatselijk zwak tot matig humeus, zwak tot matig veenhoudend en matig tot sterk grindig. De bodem is plaatselijk tot maximaal 1,5 m -mv zwak tot uiterst baksteenhoudend en zwak tot sterk puinhoudend.

De *sterke* verontreinigingen lijken zich te beperken tot slechts 3 boringen, te weten boring D02 en D07 uit het verkennend bodemonderzoek en boring 102 uit het nader bodemonderzoek. Deze verontreinigingen lijken niet heel duidelijk gerelateerd te zijn aan de ter plaatse waargenomen zintuiglijke verontreinigingen, aangezien dezelfde zintuiglijke bijmengingen bij andere boringen andere loodgehalten laten zien. Hierdoor wordt het heterogene karakter van de loodverontreiniging bevestigd. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de zogenoemde voormalige slootdempingen op de onderzoekslocatie, er is dan ook vooralsnog geen relatie aangetoond tussen deze dempingen en de verontreinigingen.

Op basis van analyseresultaten uit zowel het verkennend als het nader bodemonderzoek en de zintuiglijke waarnemingen wordt de sterke loodverontreiniging in de grond wel als afgeperkt beschouwd. De sterke loodverontreiniging in de grond bevindt zich ter plaatse van boringen D02, D07 en 102 binnen het traject van 0,2 m -mv tot maximaal 0,90 m -mv. De oppervlakte van de sterke loodverontreiniging ter plaatse van de boringen D02 en 102 bedraagt circa 42 m². Uitgaande van een verontreinigd traject van 0,2 tot 0,9 m -mv bedraagt de totale omvang van deze sterke verontreiniging ter plekke circa 30 m³ (in-situ). De oppervlakte van de sterke loodverontreiniging ter plaatse van boring D07 bedraagt circa 21 m². Uitgaande van een verontreinigd traject van 0,2 tot 0,9 m -mv bedraagt de totale omvang van deze sterke verontreiniging ter plekke circa 15 m³ (in-situ).

Conclusie

Beide verontreinigingssspots dienen echter als één van geval van bodemverontreiniging gezien te worden, waarmee de totale omvang van de sterke loodverontreiniging op de onderzoekslocatie 45 m³ (in-situ) be-

draagt. Behoudens de sterke loodverontreiniging, zijn in het nader onderzoek ook nog lichte tot matige verontreinigingen met lood aangetroffen. Deze zijn in deze omvangsbepaling echter achterwege gelaten. Uit de milieuhygiënische beoordeling is gebleken dat er géén sprake is van onaanvaardbare humane, ecologische of verspreidingsrisico's.

Uitgaande van het voorgaande, alsmede van de mate en het volume van de geconstateerde verontreinigingen (meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond), wordt gesteld dat het hier, in het kader van de Wet bodembescherming, een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft. De locatie hoeft echter, op basis van de risicobeoordeling, niet met spoed te worden gesaneerd.

Advies

Econsultancy adviseert de sterk met lood verontreinigde bodem op termijn te saneren conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan. Mogelijk kan procedureel worden volstaan met een melding in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS).

Uit het onderzoek volgt dat de bodem gesaneerd moet worden alvorens de woningen kunnen worden gebouwd. De omvang van de verontreiniging is op hoofdlijnen bekend en zal met een saneringsplan nader in beeld worden gebracht. De saneringsmelding zal plaatsvinden op basis van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS). Deze melding is inmiddels gedaan. Ondanks deze saneringsnoodzaak vormt bodemverontreiniging geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De bodem zal voor de aanvang van de bouw worden gesaneerd. De sanering is als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

Conclusie

Het aspect Bodem vormt, met inachtneming van de noodzaak van sanering met BUS-melding, geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Archeologie

Normstelling; algemeen

Beleidskader voor de cultuurhistorie vormt primair de Erfgoedwet (2016). Op grond van deze wet bestaat een wettelijke verplichting om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Facetten als historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten worden daarin meegenomen. Daarmee is de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed is (mede) een taak van de gemeente geworden. Ook de bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Normstelling; gemeentelijk beleid

Zowel voor het gemeentelijk monumentenbeleid als voor het gemeentelijk archeologiebeleid wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012'. Het plangebied heeft volgens dat bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Die (dubbel) bestemming is erop gericht de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden (hoge archeologische verwachting) te beschermen en te behouden. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag worden gebouwd volgens de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits de aanvrager van een omgevingsvergunning voor de bouw van één of meerdere bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² of groter en dieper dan 0,5 meter -mv een rapport overlegt, waaruit blijkt dat de ingreep niet zal leiden tot aantasting van de archeologische waarde.

Deze voorwaarde geldt niet als sprake is van het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan in werking treedt;
- c. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning.

Toetsing

Om deze reden is voor een gedeelte (globaal het te bebouwen deel) van het plangebied archeologisch (bureau)onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De conclusie en het advies uit het onderzoeksrapport zijn hierna integraal overgenomen.

5 CONCLUSIE EN ADVIES

5.1 Conclusie

Op basis van het bureauonderzoek blijkt dat in het plangebied archeologische resten konden worden aangetroffen voor de perioden Laat-Paleolithicum t/m Bronstijd en de Nieuwe tijd. Voor de perioden Laat-Paleolithicum t/m Neolithicum (Steentijd, Jagers- Verzamelaars en Vroege-Landbouwers) wordt de trefkans hoog geacht, mede gezien de vele vondsten in de directe omgeving van het plangebied. Voor de periode Bronstijd wordt de kans middelhoog geacht. Voor de periode Nieuwe tijd is trefkans hoog, op basis van de ontginningsgeschiedenis van het gebied, waarbij het plangebied vanaf de tweede helft van de 16e eeuw deel ging uitmaken van een bewoningslint langs de voorloper van de Achterweteringseweg.

Uit het veldonderzoek blijkt dat vanaf maaiveld tot circa 50 cm -mv sprake van een recent geroerde laag, bestaande uit zeer fijn zwak siltig, matig humeus zand die donker grijsbruin gekleurd is. Tot gemiddeld 95 cm -mv is er sprake van een geroerde/verstoorde laag, bestaande uit zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus zand en is donker geelgrijs gekleurd. In zowel de bovengrond (eerste 50 cm) als in de geroerde/verstoorde laag eronder zijn resten met (sub)recent (19e/20e eeuws) bouwpuin en baksteen aangetroffen. Vanaf gemiddeld 95 cm -mv is er sprake van een laag met sterk zandig veen dat donker bruin gekleurd is. Het lijkt er op dat het gaat om teruggestort veen, ook wel bolster genoemd. Deze laag is afwezig bij de boring 1 en 4.

Vanaf gemiddeld 125 cm -mv beginnen met een scherpe overgang de natuurlijke dekzandafzettingen van de Laag van Wierden, Formatie van Bostel. Tot gemiddeld 150 cm -mv is er sprake van een Cg-horizont, bestaande uit zeer fijn, zwak siltig zand die licht bruin gekleurd is. Vanaf gemiddeld 150 cm -mv begint de gereduceerde zone (Cr-horizont) bestaande uit zeer fijn, zwak siltig zand dat licht bruin gekleurd is.

De aangetroffen resten bouwpuin/betonpuin en baksteen zijn van (sub)recente ouderdom en is niet ouder dan 19e/20e eeuw. Het zullen resten betreffen die tijdens de bouw van de huidige boerderij en de verschillende schuren/opstallen aan het einde van de 19e eeuw en in de loop van de 20e eeuw in de bodem terecht zijn gekomen (het in de grond verwerken van afvalresten, wat vaak kenmerkend is voor in de 19e/20e eeuw in gebruik zijnde boerenerven). Er zijn geen resten aangetroffen die te relateren zijn aan een mogelijk historische voorganger die zou kunnen dateren uit de 16e/17e eeuw. De vele bouwwerkzaamheden die vooral in de tweede helft (jaren '70, '80 en '90) van de 20e eeuw hebben plaatsgevonden, hebben geleid tot omvangrijke recente bodemverstorende ingrepen binnen het plangebied/bestaande erf. Geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht.

5.2 Advies

Op grond van de verstoorde bodemopbouw en het ontbreken van aanwijzingen die te relateren zijn aan een mogelijk historische voorganger die zou kunnen dateren uit de 16e/17e eeuw, adviseert Econsultancy om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren en het plangebied vrij te geven.

Wel dient te allen tijde bij het afgeven van een omgevingsvergunning de wettelijke meldingsplicht (5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016) kenbaar te worden gemaakt om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen: *Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister.* Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort. Het verdient aanbeveling ook de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente de Bilt hiervan per direct in kennis te stellen.

Conclusie

Uit het vorenstaande volgt dat archeologie geen belemmering vormt voor het beschreven plan. Voor het onderzochte deel van het plangebied kan op basis van het voormelde onderzoek de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie (2 en 3)' worden opgeheven. Voor het overige deel van het plangebied blijven de genoemde dubbelbestemmingen gehandhaafd.

4.3 Cultuurhistorie

Normstelling

Sinds 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat bij het maken van ruimtelijke plannen rekening gehouden moet worden met cultuurhistorische waarden. Als gevolg hiervan is het van belang dat voorafgaand aan het maken hiervan de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn.

In 2011 is door de gemeenteraad de 'Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente De Bilt (eerste selectie)' vastgesteld. Hierin zijn beschrijvingen en waarderings van cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren opgenomen. Daarnaast zijn op diverse kaarten de historische wegen, paden en sporen opgenomen. Aan het plangebied zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden toegekend. Overigens is het vermeldenswaardig dat er inmiddels een geactualiseerde Nota Erfgoedbeleid is vastgesteld (gemeenteraad, 28 november 2013). Het gewijzigde beleid geeft voor het betreffende bouwplan geen gewijzigde inzichten.

De planlocatie maakt deel uit van een slagenlandschap achter de planlocatie (aan de noordzijde) is dat nog duidelijk zichtbaar. De planlocatie maakt verder deel uit van de lintbebouwing langs de Achterweteringseweg. Beide elementen, het slagenlandschap en de lintbebouwing, zijn belangrijke cultuurbepalende elementen van de omgeving. Het plan doet aan deze elementen geen geweld aan. Door de zichtlijn op het slagenlandschap een plaats in het plan te geven wordt juist nadrukkelijk aandacht aan dit element besteed en ook planologisch geborgd. De strook grond westelijk van de woningen krijgt c.q. behoud de bestemming agrarisch met waarde. Dit deel van het plangebied blijft open. De voorgevels in de lintbebouwing langs de Achterweteringseweg liggen niet in een lijn. Ook dat is historisch bepaald. Van de twee woningen in het plangebied liggen de voorgevels ook niet in één lijn. In dat opzicht passen ze in het geheel van de (historische) lintbebouwing.

De cultuurhistorische aspecten van de planlocatie en omgeving zijn nader beschreven is de als bijlage bijgevoegde cultuurhistorische verkenning.

Toetsing

De verkenning concludeert dat er sprake van enige (historisch) landschappelijke en cultuurhistorische waarden op de locatie Achterweteringseweg 30 te Maartensdijk. Daarbij is van hoogste

waarde het vrije doorzicht vanaf de openbare weg tot diep in het cope-landschap, hetgeen bij een nieuwe indeling van het erf behouden moet blijven c.q. versterkt moet worden.

Behoud van de drie leilinden is van belang. De bebouwing kan behouden worden en ingepast in de nieuwe ontwikkeling, maar is geen dwingende eis vanwege de gemiddelde cultuurhistorische waarde. De overige voormalige agrarische bebouwing bezit geen cultuurhistorische waarde en hoeft niet te worden behouden.

De te slopen objecten hebben geen noemenswaardige cultuurhistorische waarde. Ook hebben de woningen geen nadelige invloed op cultuurhistorisch waardenvolle gebouwen in de omgeving van het plangebied, zoals de boerderijen Achterweteringseweg 41, 47, 49 en 70.

Conclusie

Als gevolg van het plan aan geen noemenswaardige cultuurhistorische waarden verloren.

4.4 Water

Normstelling

1. Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een 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 geen 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.

2. Relevant beleid

Bij de planvorming zijn er verschillende partijen betrokken met betrekking tot water:

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (belangrijkste beleidsnota's: Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' en Waterstructuurvisie, Keur en Legger);
- Provincie Utrecht (Provinciaal waterplan, Grondwaterplan, provinciale milieuverordening);
- Gemeente (Waterplan, GRP, Milieuplan).

Basisprincipes omgaan met water

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

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkeling heeft weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het verhard oppervlak neemt toe met ongeveer 10 m². Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen.
- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast.
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Afvoer hemelwater

Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie.

Afvalwater

Afvalwater wordt als volgt afgevoerd: via gemengd stelsel.

Toetsing

Het watertoetsproces is op 28 juli 2017 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen en heeft via het digitale loket aangegeven in te kunnen stemmen met de plannen. De Watertoets is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: 'het standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Er wordt voldaan aan de belangrijkste minimale voorwaarde: 'het standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijke plan.

4.5 Ecologie

Normstelling

In het kader van de Wet natuurbescherming dient in principe voorafgaand aan de realisatie van voorgenomen plannen onderzoek te worden uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde natuurwaarden. Ook dient een toets gedaan te worden in het kader van de Natuurbe-

schermingswet 1998 en een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Verder dient een beoordeling gemaakt te worden van eventuele nadelige effecten van de plannen op deze waarden.

Toetsing

Het bouwplan betreft de sloop van oude bedrijfsopstallen. Met betrekking tot de vml. bedrijfswoning zijn er twee scenario's:

1. sloop van de bestaande agrarische bedrijfswoning en realisatie van twee nieuwe woningen;
2. renovatie bestaande agrarische bedrijfswoning en oprichting van een tweede (nieuwe, extra) woning.

In verband met de sloop van verschillende objecten en de wijziging van het gebruik is een quick scan uitgevoerd naar de effecten daarvan op de natuurwaarden van het plangebied. Het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten vormt een te onderzoeken aspect omdat met het plan effecten kunnen gaan ontstaan op planten- en diersoorten die beschermd zijn via de Wet natuurbescherming. Daartoe is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van wettelijk beschermde soorten en om bij het eventueel voorkomen hiervan, aan te geven hoe hiermee dient te worden omgegaan. Het rapport maakt als bijlage deel uit van deze toelichting.

Het rapport concludeert als volgt:

Er is het voornemen voor de vervanging van bebouwing aan de Achterweteringseweg 30 te Maartensdijk. Deze activiteit zou kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten. Op grond hiervan is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten.

In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het van belang om rooiwerkzaamheden en buiten het broedseizoen uit te voeren of te werken op een manier dat vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Het plangebied bezit geen mogelijkheden voor vleermuizen om er te verblijven. Mogelijk vliegen er vleermuizen in lage dichtheid. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven foerageren. Er kunnen daarnaast algemene nationaal beschermde amfibieën en overige zoogdieren aanwezig zijn. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in provincie Utrecht.

De sloop van de opstallen kan van negatieve invloed zijn op vaste rust- en verblijfplaatsen van de kerkuil. Op grond hiervan is een gerichte veldinventarisatie noodzakelijk naar het voorkomen en het terreingebruik van kerkuil om eventuele effecten en maatregelen op een adequate manier in te kunnen schatten. Pas na afronding van deze inventarisatie kan worden bepaald of verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden en of ontheffing van de Wet natuurbescherming is vereist.

In mei 2019 is een actualiserende quick scan uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is als bijlage bijgevoegd. De samenvattende conclusie van het rapport luidt als volgt.

In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het van belang om sloop- en rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of te werken op een manier dat vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Mogelijk vliegen er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven foerageren. Er kunnen daarnaast algemene nationaal beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën aanwezig zijn. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in provincie Utrecht. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de plannen aan de Achterweteringseweg 30 te Maartensdijk zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

Met het oog op de geconstateerde aanwezigheid van de kerkuil en mogelijke vaste rust- en verblijfplaats daarvan in de gebouwen op de planlocatie is nader onderzoek uitgevoerd in de vorm

van een soortgericht onderzoek. Het rapport van het soortgericht onderzoek is als bijlage bij deze Toelichting gevoegd.

Het nader, soortgericht onderzoek concludeert (en beveelt aan):

Onderstaand is de vraag beantwoord of er bij uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden overtreding van de Wet natuurbescherming plaatsvindt. Hierbij is toegelicht om welke artikelen het dan gaat. Daarnaast zijn aanbevelingen gedaan voor het vervolgetraject.

4.1 Toetsing

Er zijn een nestplaats en diverse rustplaatsen van de kerkuil vastgesteld in het projectgebied. Bij de sloop worden deze vernietigd. Dit betreft een overtreding van artikel 3.1 lid 2 voor de kerkuil. Daarnaast is bij de werkzaamheden kans op het doden van de kerkuil(jongen). Dit zou overtreding van artikel 3.1 lid 1 betekenen.

4.2 Conclusie

Bij uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden wordt de Artikel 3.1 lid 2 van de Wet natuurbescherming overtreden voor de kerkuil.

Artikel 3.1 lid 1 wordt mogelijk overtreden. Hoe hiermee om dient te worden gegaan is te lezen in de volgende paragraaf.

4.3 Aanbevelingen

Om te werken conform de Wet natuurbescherming, dient ontheffing te worden aangevraagd voor overtreding van Artikel 3.1 lid 2 voor de kerkuil. Vraag de ontheffing aan bij de Omgevingsdienst Regio Utrecht. Dien een complete aanvraag in. Een complete aanvraag bevat ten minste de volgende onderdelen, die worden toegelicht in een activiteitenplan: het wettelijk belang van de ingreep, de afgewogen alternatieven en ecologische maatregelen die worden genomen om de schade te beperken. Dit kan bijvoorbeeld, het ongeschikt maken van het gebouw (om doden of verwonden van dieren te voorkomen) of het realiseren van alternatieve verblijven. Laat de aanvraag uitvoeren door een deskundige ecoloog zodat de genoemde onderdelen geborgd zijn de kans wordt vergroot dat ontheffing wordt verleend.

Doden van de kerkuil(overtreding Artikel 3.1 lid 1) dient voorkomen te worden. Hier wordt geen ontheffing voor gegeven. Dit kan bijvoorbeeld door te werken buiten de kwetsbare periode of het gebouw tijdig ongeschikt te maken onder ecologische begeleiding.

Ten behoeve van het aanvragen van ontheffing is een (voorlopig) activiteitenplan opgesteld. Dit plan is in overleg met de Omgevingsdienst Regio Utrecht opgesteld. Ook het activiteitenplan is als bijlage bij deze Toelichting gevoegd.

Bedoelde ontheffing is verleend door Gedeputeerde Staten van Utrecht bij besluit van 15 juni 2018, nummer 81D1BC30. De ontheffing is al bijlage bij deze Toelichting gevoegd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. De nabijgelegen buitenplaats Persijn op Achterweteringseweg 10 is aangeduid als Ecologische hoofdstructuur.

Stikstof

Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019, kan het PAS niet meer worden gehanteerd als toetsingskader op grond van de Wet natuurbescherming. Er is derhalve afzonderlijk onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie op natuurgebieden afkomstig van het plan. De onderzoeksrapporten voor zowel de aanleg-/realisatie- als de gebruiksfase zijn als bijlage bij deze Toelichting gevoegd. De conclusies van de onderzoeken luiden als volgt:

Aanlegfase

De stikstofdepositie is op Natura 2000-gebieden is onderzocht. Het dichtstbijzijnde natuurgebied is de Oostelijke Vechtplassen.

Als gevolg van het bouwplan treedt er een depositie op van 0,00 mol/ha/jaar. Hiermee is aangetoond dat er geen mogelijke significante effecten vanwege de stikstofemissies van het plan op het natuurgebied zullen zijn. De stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden staat de realisatie van het bouwplan niet in de weg.

Gebruiksfase

De stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is onderzocht. Het dichtstbijzijnde gebied is de Oostelijke Vechtplassen.

Als gevolg van het bouwplan treedt er een depositie op van 0,00 mol/ha/jaar. Hiermee is aangetoond dat er geen mogelijke significante effecten vanwege de stikstofemissies van het plan op het natuurgebied zullen zijn. De stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden staat de realisatie van het bouwplan niet in de weg.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van het behoud en de bescherming van natuurwaarden en met in achtneming van de in het rapport vermelde aanbevelingen geen belemmeringen voor het plan bestaan.

4.6 Geluidhinder en verkeer

Normstelling

De regels (grenswaarden) met betrekking tot de (maximaal) toelaatbare hoeveelheid geluid afkomstig van een industrieterrein, weg of spoorweg zijn opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen een conform deze wet geldende geluidszone. De grenswaarden (voorkeursgrenswaarde en ten hoogste toelaatbare waarde) uit de Wgh zijn van toepassing op de geluidsbelasting op de gevel van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Voor zover hogere waarde(n) als bedoeld in de Wgh moet worden aangevraagd heeft de gemeente conceptbeleid geformuleerd; aan dit concept beleid – verwoord in het conceptrapport ‘Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder gemeente De Bilt’ (d.d. 10 september 2013) – wordt hierna getoetst. Het onderhavige bouwplan beoogt de bouw van 1 nieuwe woning. Deze woning is te beschouwen als een geluidgevoelig object als bedoeld in de Wgh.

Toetsing

Verkeerslawaaï

- Wegverkeer: Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom.
Achterweteringseweg: De afstand van deze weg tot de bebouwing in het plangebied bedraagt ongeveer 12 meter. Voor de weg geldt een maximum snelheid van 60 km/uur. De weg kent volgens de Wgh een (geluid)zone van 250 gerekend vanaf de as van de weg. De (beoogde) bebouwing komt binnen deze zone.
- Railverkeerslawaaï: het plangebied ligt op ca. 450 meter afstand van de spoorverbinding Utrecht-Hilversum-Amsterdam. De geluidbelasting op de gevels van de woningen zal gezien deze afstand minder dan 48 dB bedragen. Daarmee wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, waarmee bovendien de blootstelling aan geluid vanwege deze spoorweg niet relevant geacht wordt voor het woon- en leefklimaat bij de planlocatie. Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting vanwege spoorweglawaaï te reduceren is niet noodzakelijk.
- Luchtvaartverkeerslawaaï: de invloed van luchtvaartverkeer op het plangebied is verwaarloosbaar.

Onderzoek

Ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï is onderzoek verricht; de resultaten van het onderzoek zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De conclusie en het advies van het onderzoeksrapport geeft het volgende weer.

Bij een bestemmingsplanwijziging is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï verplicht, indien de planlocatie zich binnen de geluidzone van een weg bevindt. In onderhavige situatie is de planlocatie gelegen binnen de geluidzone van de Achterweteringseweg en de Rijksweg A27. Op grond van de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting op de woningbouwlocatie, welke binnen de geluidzone van deze wegen is gelegen, worden bepaald.

De planlocatie ligt niet binnen de geluidzone van de provinciale weg N417 (Koningin Wilhelminaweg) en de spoorlijn tussen Hilversum en Utrecht. Het akoestisch onderzoek heeft dan ook tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï te bepalen en deze te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder.

Aangezien ten tijde van het onderzoek nog niet bekend is welke variant moet worden toegepast (ligging van de woningen), is de geluidbelasting bepaald door middel van een grid met rekenpunten op het gehele bouwblok dat is ontstaan uit de bestemmingsplanvoorwaarden.

Toets aan de Wet geluidhinder

Rijksweg A27

Vanwege de A27 is de berekende geluidbelasting op het bouwblok (rekenhoogte 4,5 meter) ten hoogste 52 dB. De geluidbelasting op 1,5 meter is 2 tot 3 dB lager berekend. Daarmee wordt niet overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding bedraagt maximaal 4 dB. Onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn dus noodzakelijk. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor woningen in buitenstedelijk gebied wordt niet overschreden.

Achterweteringseweg

Vanwege de Achterweteringseweg is de berekende geluidbelasting op het bouwblok van de woningen ten hoogste 56 dB. Daarmee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding bedraagt maximaal 8 dB. Onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn dus noodzakelijk. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor woningen in buitenstedelijk gebied wordt tevens overschreden. Deze overschrijding bedraagt ten hoogste 3 dB. Indien bij de westelijke woning uitgegaan wordt van vervangende nieuwbouw bedraagt de maximale ontheffingswaarde 58 dB en wordt deze niet overschreden.

Maatregelenonderzoek

Om de geluidbelasting vanwege de A27 en de Achterweteringseweg op de nieuwbouw te reduceren zijn de volgende maatregelen denkbaar:

- bronmaatregelen;
- maatregelen in de overdrachtssfeer;
- maatregelen bij de ontvanger.

Bronmaatregelen

Een bronmaatregel is het toepassen van een geluidarme asfaltsoort op wegen. Een dergelijke maatregel, toe te passen voor slechts twee woningen, is te duur. Het toepassen van deze maatregel op een deel van de A27 en Achterweteringseweg stuit dan ook op overwegende bezwaren van financiële aard. Een andere bronmaatregel is het verlagen van de verkeerssnelheid of de verkeersintensiteit. Aangezien de A27 en de Achterweteringseweg tot de hoofdstructuur van het landelijk en gemeentelijk wegennet behoren, zal het wijzigen van de rijsnelheid of veranderen van de verkeersafwikkeling stuiten op bezwaren van verkeers- en vervoerskundige aard.

Overdrachtsmaatregelen

Overdrachtsmaatregelen zijn het plaatsen van een scherm of het zodanig positioneren van de nieuwbouwwoningen dat aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan. Omdat de voorkeursgrenswaarde met name op de verdiepingshoogte wordt overschreden, zal een hoog scherm (minimaal 5 meter) moeten worden toegepast op korte afstand van de woningen of de perceelgrens. Een dergelijk hoog scherm, aaneengesloten toe te passen aan de voor- en oostzijde van het perceel, stuit in onderhavige situatie op bezwaren van verkeersveiligheid, stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard.

Aangezien de voorkeursgrenswaarde vanwege de A27 op het hele perceel wordt overschreden, kunnen de nieuwe woningen niet zodanig worden gepositioneerd dat binnen de perceelgrenzen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. Deze maatregel is daarmee niet doelmatig. Om de nieuwe woningen vanwege de Achterweteringseweg aan de maximale ontheffingswaarde voor nieuwbouw te laten voldoen is een minimale afstand van 25 meter tot de wegas noodzakelijk. Vanaf 47 meter uit de wegas wordt vanwege de Achterweteringseweg weliswaar aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan, maar deze maatregel stuit daarmee op bezwaren van stedenbouwkundige aard, aangezien de woningen in dat geval ver achter de huidige voorgevel rooilijn komen te liggen. Indien de variant van het behoud van het bestaand voorhuis (westelijke woning) wordt gekozen, zal de extra woning tegen de bestaande woning moeten worden aangebouwd. In dat geval is de maatregel om de afstand te vergroten tot de voorkeursgrenswaarde niet toepasbaar.

Maatregelen bij de ontvanger

Omdat het akoestisch onderzoek heeft aangetoond dat maatregelen aan de bron- en in de overdracht niet of beperkt mogelijk zijn, dient de hoge geluidbelasting op de gevels gecompenseerd te worden door het treffen van maatregelen bij de ontvanger, dus aan de woning zelf. Dit is mogelijk door al bij de constructie van de gevel rekening te houden met een hogere geluidsbelasting en de benodigde geluidisolatie toe te passen.

Toetsing aan gemeentelijke beleidsregel hogere waarde

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is, naast toetsing aan de Wgh, ook toetsing aan het hogere waardenbeleid van de gemeente van toepassing. Voorliggend rapport omvat de uitwerking van het akoestisch onderzoek en aanvullend maatregelenonderzoek. Uit het maatregelenonderzoek kan worden opgemaakt dat maatregelen om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet doeltreffend zijn of stuiten op overwegende bezwaren van financiële, verkeers- en vervoerskundige, landschappelijke of stedenbouwkundige aard.

Voor wat betreft de maatregelen bij de ontvanger zijn in het gemeentelijk beleid voorwaarden opgenomen. Eén van die voorwaarden is de aanwezigheid van een geluidluwe gevel. Vanwege de A27 zullen de zuidelijk georiënteerde gevels geluidluw zijn en vanwege de Achterweteringseweg zullen de noordelijke gevels geluidluw zijn. Indien uitgegaan wordt van de gecumuleerde geluidbelasting voor wegverkeerslawaaï, is de zuidgevel het meest geluidbelast en geldt voor de noordzijde een marge van minder dan 5 dB tot de voorkeursgrenswaarde.

Een andere relevante voorwaarde is de indeling van de woning. Hierover is ten tijde van voorliggend rapport nog weinig bekend. In een later stadium zal hieraan nog aandacht moeten worden besteed. Nog een voorwaarde is de aanwezigheid van een buitenruimte aan een geluidluwe zijde. De buitenruimten van de woningen zijn in voorliggend onderzoek nog niet exact bepaald, maar zullen zeer waarschijnlijk (en ook wenselijk) aan de noordzijde van de woningen worden gesitueerd, aangezien het woon- en leefklimaat aan deze zijde het meest optimaal is.

Tenslotte is de gecumuleerde geluidbelasting berekend van beide gezoneerde wegen in de omgeving van het plangebied. Deze geluidbelasting bedraagt 55 – 62 dB (zonder aftrek) op het bouwblok voor de nieuwbouwwoningen. Of hiermee sprake is van een aanvaardbaar van het woon- en leefklimaat, wordt niet nader uiteengezet in de beleidsregel en dient nog te worden beoordeeld door de vergunningverlenende instantie.

Advies

Omdat alle onderzochte maatregelen om de geluidbelasting vanwege de A27 en de Achterweteringseweg te reduceren op problemen stuiten van doelmatige, stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeers- en vervoerskundige of financiële aard, zal een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden bij de gemeente De Bilt voor de geluidbelasting vanwege de Achterweteringseweg en de A27. In paragraaf 5.4 is reeds beschreven dat voldaan kan worden aan het gemeentelijke beleid met betrekking tot het verlenen van een hogere waarde.

Om een hogere waarde vast te kunnen stellen mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï niet hoger zijn dan 53 dB voor woningen in buitenstedelijk gebied. Aangezien de hoogst berekende geluidbelasting vanwege de Achterweteringseweg op de voorzijde van het woonblok 56 dB bedraagt, wordt aan deze voorwaarde niet voldaan. Er zijn in dit geval een aantal oplossingsrichtingen mogelijk, namelijk:

1. Het voorhuis blijft behouden als westelijke woning. Hierbij is er sprake van een bestaande situatie op grond van artikel 76 lid 3 van de Wet geluidhinder en hoeft geen hogere grenswaarde te worden vastgesteld. Dit scenario is dus vanuit het oogpunt van de Wgh zondermeer mogelijk.

2. Indien het voorhuis niet behouden blijft, maar op dezelfde positie vervangen wordt voor een nieuwbouwwoning aan de westzijde van het perceel, is sprake van vervangende nieuwbouw volgens de Wgh en kan op grond van artikel 83 lid 7 een hogere waarde van ten hoogste 58 dB worden vastgesteld. In dit geval kan voor de westelijke woning een hogere waarde van 56 dB bij de gemeente De Bilt worden aangevraagd.
3. Indien het voorhuis niet behouden blijft en er geen sprake kan zijn van toepassing van de regels omtrent vervangende nieuwbouw, dient de nieuwbouwwoning op minimaal 25 meter uit de wegas van de Achterweteringseweg te worden geplaatst om aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB te kunnen voldoen. In dit geval kan voor de woning een hogere waarde van 53 dB worden aangevraagd bij de gemeente De Bilt.

De toe te voegen nieuwe woning aan de oostzijde van het perceel wordt volgens de uitgangspuntenkaart (paragraaf 4.3.6 van het document 'Ruimtelijke uitgangspunten Achterweteringseweg 30 te Maartensdijk' versie d.d. september 2017) in ieder geval op een afstand van minimaal 30 meter uit de wegas gepositioneerd. Bij deze nieuwbouwwoning wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB dus niet overschreden en kan een hogere grenswaarde voor deze woning worden aangevraagd.

De berekende geluidbelasting vanwege de A27 bedraagt op de nieuwbouwwoningen ten hoogste 52 dB. Hierbij vindt geen overschrijding van de maximale ontheffingswaarde plaats en kan een hogere waarde bij de gemeente De Bilt worden aangevraagd.

Samengevat:

- *Scenario behoud van het voorhuis en ligging woningen volgens uitgangspuntenkaart:*
 - Geen hogere waarde aanvraag nodig voor voorhuis.
 - Aanvraag hogere waarde voor toe te voegen (oostelijke) nieuwbouwwoning van 52 dB voor geluidbelasting vanwege de Rijksweg A27;
 - Aanvraag hogere waarde voor toe te voegen (oostelijke) nieuwbouwwoning van 52 dB voor geluidbelasting vanwege de Achterweteringseweg indien een afstand van 30 meter uit de wegas wordt gehanteerd óf
 - Aanvraag hogere waarde voor toe te voegen (oostelijke) nieuwbouwwoning van 50 dB voor geluidbelasting vanwege de Achterweteringseweg indien een afstand van 40 meter tot de wegas wordt gehanteerd.
- *Scenario vervangende nieuwbouw voorhuis en ligging woningen volgens uitgangspuntenkaart.*
 - Aanvraag hogere waarde voor vervangende woning (voorhuis) van 56 dB voor de geluidbelasting vanwege de Achterweteringseweg;
 - Aanvraag hogere waarde voor beide nieuwe woningen van 52 dB voor de geluidbelasting vanwege de rijksweg A27;
 - Aanvraag hogere waarde voor toe te voegen (oostelijke) nieuwbouwwoning van 52 dB voor geluidbelasting vanwege de Achterweteringseweg indien een afstand van 30 meter uit de wegas wordt gehanteerd óf
 - Aanvraag hogere waarde voor toe te voegen (oostelijke) nieuwbouwwoning van 50 dB voor geluidbelasting vanwege de Achterweteringseweg indien een afstand van 40 meter tot de wegas wordt gehanteerd.
- *Scenario beide woningen te beschouwen als nieuwbouw:*
 - Aanvraag hogere waarde voor beide woningen van 52 dB voor geluidbelasting vanwege de rijksweg A27;
 - Aanvraag hogere waarde voor westelijke nieuwbouwwoning van 53 dB voor geluidbelasting vanwege de Achterweteringseweg in combinatie met het verplaatsen van de voorgevel naar minimaal 25 meter afstand tot de wegas van de Achterweteringseweg óf
 - Aanvraag hogere waarde voor westelijke nieuwbouwwoning van 53 dB voor geluidbelasting vanwege de Achterweteringseweg in combinatie met het toepassen van dove gevels* aan de zuidzijde en mogelijk ook de west- en/of oostzijde indien de woning binnen de 25 meter afstand tot de wegas van de Achterweteringseweg wordt gepositioneerd. In dat geval dienen de gevels met een overschrijding van 53 dB geluidbelasting als 'dove gevels'⁴ te worden uitgevoerd, indien zich aangrenzend aan deze gevels geluidgevoelige ruimtes bevinden;
 - Aanvraag hogere waarde voor oostelijke nieuwbouwwoning van 52 dB voor geluidbelasting vanwege de Achterweteringseweg indien een afstand van 30 meter uit de wegas wordt gehanteerd óf

- Aanvraag hogere waarde voor oostelijke nieuwbouwwoning van 50 dB voor geluidbelasting vanwege de Achterweteringseweg indien een afstand van 40 meter tot de weg wordt gehanteerd.

**Onder dove gevel wordt verstaan:*

- een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn of waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

De gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek op de gevel bedraagt maximaal 62 dB. Volgens het bouwbesluit 2012 moet de binnenwaarde van een woning maximaal 33 dB zijn. Een standaardgevelwering van 20 dB is in casu niet voldoende om een goed binnenklimaat te garanderen. Er zal een gevelweringsonderzoek worden uitgevoerd waarin maatregelen worden beschreven om een binnenniveau van 33 dB te bereiken. Dit onderzoek wordt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning uitgevoerd.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet een geluidzone van een industriegebied.

Verkeer

De kaders voor verkeersaspecten die gelden voor het plangebied zijn vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. Bepalend daarbij is het daarin opgenomen parkeerbeleid.

Ontsluiting

Het plangebied wordt voor beide woningen ontsloten via de Achterweteringseweg. Deze weg is geschikt voor de ontsluiting. De ontsluiting voor voetgangers en langzaam verkeer is eveneens goed.

Parkeren

Alle parkeren geschiedt op eigen terrein. Per woning zijn er twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Conclusie

Vanuit oogpunt van geluidhinder en verkeer zijn er geen belemmeringen van betekenis die het vaststelling van het plan in de weg staan.

4.7 Luchtkwaliteit

Normstelling

Luchtvervuiling is schadelijk voor de volksgezondheid en het milieu. Verkeer, industrie en huishoudens brengen grote hoeveelheden schadelijke stoffen in de lucht. Het doel van de op 15 november 2007 van kracht geworden 'Wet luchtkwaliteit', als onderdeel van de Wet milieubeheer, is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De wet bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. In de wet is aangegeven in welke gevallen gemeenten en provincies de luchtkwaliteit in kaart moeten brengen en wanneer zij maatregelen dienen te treffen. Nieuw is, naast de wijzigingen in de Wet luchtkwaliteit, een aantal nieuwe Ministeriële regelingen en Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's). Een van deze nieuwe AmvB's is de AmvB 'Niet in Betekende

mate' (NIBM). Projecten die NIBM bijdragen aan de luchtverontreinigingen, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). De regeling is alleen van toepassing voor woningbouw- en kantorenlocaties en enkele inrichtingen.

Toetsing

Het bouwplan voorziet in maximaal 1 nieuwe woning. Er is geen sprake van een overschrijding van de normen. Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van schadelijke stoffen in de buitenlucht. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate (nibm)' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, heeft VROM, in samenwerking met InfoMil, de 'nibm-tool, versie 29 mei 2017' ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald. Hierbij is uitgegaan van 1 woningen met in totaal maximaal 8 extra voertuigbewegingen.

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

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		8
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project wordt dan beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Leefklimaat

De ontwikkeling van de woningen draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit een goede ruimtelijke onderbouwing moet echter ook worden aangetoond dat het verantwoord is om te bouwen in deze omgeving van het projectgebied en dat de toekomstige bewoner een goed leefklimaat wordt geboden.

De luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied wordt bepaald door de luchtparameters stikstofdioxide, fijn stof (PM₁₀), zeer fijn stof (PM_{2,5}) en elementair koolstof (roet). Aan de hand van het Geoloket van de Omgevingsdienst Regio Utrecht worden de actuele meetgegevens, alsook de prognose voor het jaar 2025 getoetst aan de grenswaarde volgens de regelgeving voor luchtkwaliteit en aan de advieswaarde van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) en de GGD. De concentraties verontreinigde stoffen en hun grenswaarden worden weergegeven in onderstaande tabel.

	Concentratie 2015 [µg/m ³]	Concentratie 2025 [µg/m ³]	Grenswaarde regeling [µg/m ³]	WHO-/GGD advies- waarde [µg/m ³]
NO ₂	18-20	12-14	40	20
PM ₁₀	22-24	20-22	40	20
PM _{2,5}	14-15	12-13	25	10
EC	0-0,7	0-0,7		

Tabel – Jaargemiddelde concentraties verontreinigde stoffen

De concentratie elementair koolstof geeft de hoeveelheid roetdeeltjes in fijn stof aan. Hiervoor gelden geen formele grenswaarden. Als vuistregel hanteert men voor het gezondheidseffect een winst van 6 maanden “levensjaar” per microgram/kuub verlaagde EC concentratie.

Uit bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat de concentraties verontreinigde stoffen lager zijn dan de van toepassing zijnde grenswaarden, maar wat betreft fijn stof en zeer fijn stof niet voldoen aan de advieswaarden. Hier is echter wel een dalende trend zichtbaar, waardoor verwacht wordt dat deze waarden in de toekomstige jaren gehaald zullen worden.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer en de eisen omtrent een goed woon- en leefklimaat.

4.8 Externe veiligheid

Normstelling

Geldend kader voor externe veiligheid is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi). Ingevolge artikel 5 van dit Bevi dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶ contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in het Besluit transportroutes externe veiligheid.

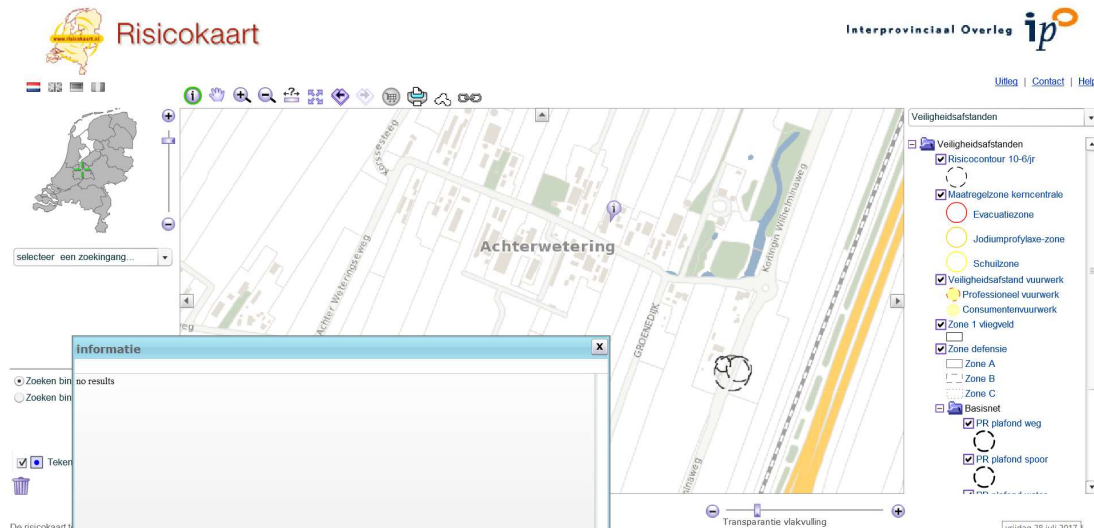
Toetsing

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen inrichtingen aanwezig die van overwegende invloed zijn op het plangebied en de beoogde functie (wonen). De locatie ligt wel binnen het effectgebied van de Koningin Wilhelminaweg. Vanwege het transport van brandbare gassen (klasse GF3) heeft deze weg een effectgebied van 355 meter (bron: RIVM, Handleiding Risicoberekeningen Bevt - Bijlage, versie 1.2, 11 januari 2017). De locatie ligt op een afstand van ruim 300 meter van deze weg. Volgens genoemde handleiding is het voor de uitkomst van de groepsrisicoberekening voldoende nauwkeurig om de bevolkingsdichtheid te inventariseren tot 300 m van de as van de weg (weg buiten bebouwde kom, 80 km/uur) d.w.z. toevoegen van bevolking buiten de 300 m levert geen wezenlijke verandering meer in het resultaat. Een nieuwe risicoberekening is derhalve niet nodig. De bouw van de woning heeft geen effect externe veiligheidsaspecten zoals bereikbaarheid, capaciteit hulpverleningsdiensten of zelfredzaamheid.

In het kader van externe veiligheid zijn verder met betrekking tot het plan mogelijk de volgende onderwerpen aan de orde, althans het plan wordt hierop beoordeeld:

- het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;

- bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- bedrijven die op grond van overige milieuwetgeving afstandsnormen voor veiligheid bezitten, zoals het Vuurwerkbesluit of het Activiteitenbesluit (bijv. propaantanks);
- transport van gevaarlijke stoffen;
- elektromagnetische straling.



Uit de hiervoor weergegeven uitsnede van de Risicokaart blijkt dat er bijzondere veiligheidsaspecten voor het plangebied gelden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Dit aspect vormt geen risico voor het plangebied.

Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

In de omgeving van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen welke risicocontouren hebben die invloed hebben op het plangebied.

Bedrijven die op grond van overige milieuwetgeving afstandsnormen voor veiligheid bezitten, zoals het Vuurwerkbesluit of het Activiteitenbesluit (bijv. propaantanks)

Op een afstand van ruim 300 meter van het plangebied is langs de Koningin Wilhelminaweg een brandstofverkooppunt gevestigd. Deze afstand is voldoende om geen risico te vormen voor het plangebied.

Transport van gevaarlijke stoffen

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijkswegen, spoorwegen, en vaarwegen dient te worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). De afstand van de genoemde transportaders is dermate groot dat deze geen risico vormt voor het plangebied.

Gemeentelijke routing

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente De Bilt een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Langs het plangebied loopt geen route gevaarlijke stoffen.

Elektromagnetische straling

Het onderwerp elektromagnetische straling is in het wijzigingsplan niet behandeld. Ten aanzien van hoogspanningslijnen zijn deze op voldoende afstand gelegen om geen negatieve invloed te hebben op het plangebied. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Conclusie

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen te verwachten voor de woningbouw in het plangebied.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2009).

Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

De Wgv is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen overmatige geurhinder.

Een geurgevoelig object volgens deze wet is een 'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder «gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf» wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van die wet daaronder mede begrepen, de beheersverordening, bedoeld in artikel 3.38 van die wet, of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf'.

Dit houdt, kort gezegd, in dat zowel de voormalige bedrijfswoning (die als gevolg van dit plan een gewone woning wordt) en de nieuw te bouwen woning geurgevoelige objecten zijn.

Het initiatief betreft de realisatie van de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming wordt in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) aangemerkt als geurgevoelig object. In de Wgv wordt een minimumafstand van 50 meter van het emissiepunt van een dierenverblijf tot de buitenzijde (gevel) van een geurgevoelig object voorgeschreven.

Toetsing

De milieucontouren van de verschillende omliggende (agrarische) bedrijven zijn aangegeven op het navolgende kaartbeeld. Daaruit volgt dat de beoogde bebouwing net buiten de contouren valt.



Wet milieubeheer

Aangezien het hier niet om een inrichting volgens de Wet milieubeheer gaat, is deze dan ook niet van toepassing.

Conclusie

Het aspect milieuzonering staat de vaststelling van het wijzigingsplan niet in de weg.

4.10 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen (DuBo) is een manier van bouwen waarbij het milieu zo min mogelijk wordt belast, een optimale woonkwaliteit wordt gerealiseerd en waar het gebouw maar ook de openbare ruimte een lange levensduur hebben (bijvoorbeeld door flexibiliteit of goede materiaalkeuze).

Het meenemen van duurzaamheid in projecten wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Dit geldt voor zowel gebouwen als voor Grond, Weg en Waterbouw (GWW)-projecten. Gemeente de Bilt heeft ambities geformuleerd en afspraken gemaakt over duurzaamheid bij duurzaam bouwen en GWW-projecten. Naast de gemeentelijke ambities zijn er voor bouwprojecten ook wettelijke eisen van toepassing. De rol van de gemeente is om in overleg met de bouwpartijen te kijken wat de mogelijkheden en kansen zijn voor duurzaam bouwen.

Wettelijk kader

Bouwbesluit 2012

De wettelijke eisen volgen uit het bouwbesluit van 2012. Per 1 januari 2015 zijn de eisen ten aanzien duurzaamheid en isolatie aangescherpt. De volgende eisen zijn wettelijk van toepassing:

- Minimale isolatiewaarden (R_c):
 - $R_c=4,5 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$ voor gevels,
 - $R_c=6,0 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$ voor daken,
 - $R_c=3,5 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$ voor vloeren;
- Maximale warmtedoorgangscoefficienten (U_w):
 - Gemiddelde $U_w=1,65 \text{ W}/\text{m}^2\cdot\text{K}$ voor alle ramen, deuren en kozijnen,
 - Maximale $U_w=2,2 \text{ W}/\text{m}^2\cdot\text{K}$ voor afzonderlijke ramen, deuren en kozijnen;
- Een maximale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek;
- Van de samenstelling van constructieonderdelen van een gebouw met uitsluitend kantoorfuncties en nevenfuncties daarvan met een totale gebruiksoppervlakte van meer dan 100 m^2 is de uitstoot van broeikasgassen en de uitputting van grondstoffen gekwantificeerd volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken;
- Een soortgelijke bepaling geldt ook voor woningen. In het kort: de milieuprestatie van het materiaalgebruik dient berekend te worden en dient toegevoegd te worden aan de omgevingsvergunning.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Hierin is de eis opgenomen dat de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving bevat op welke wijze rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen (art. 3.1 lid 3).

Gemeentelijk beleid

Op 26 maart 2015 heeft de gemeenteraad het Duurzaamheidsprogramma 2015-2018 'Groene meters maken' vastgesteld. De twee pijlers van dit programma zijn:

1. Een energieneutraal De Bilt in 2030
2. Stimuleren van een circulaire economie

Zoals aangekondigd in dit duurzaamheidsprogramma heeft de gemeente nieuw Duurzaam Bouwen (DuBo) beleid ontwikkeld. De gemeenteraad heeft het nieuwe dubo-beleid op 26 mei 2016 vastgesteld.

Ambities duurzaam bouwen

In het nieuwe DuBo-beleid gaat het om voortvarende ambities. Dat betekent een forse, maar realistische uitdaging voor de markt en gemeente. We gaan daarmee een flinke stap verder dan de huidige regelgeving en de autonome ontwikkeling. Het streven naar hoge 'rapportcijfers' in GPR gebouw past daarbij. We willen initiatiefnemers, architecten en bouwpartijen zoveel mogelijk stimuleren om een stap meer te zetten dan wat wettelijk verplicht is. De ambities zijn in de tabel hieronder weergegeven.

Tabel: Duurzaam bouwen ambities gemeente De Bilt

Bestaande Bouw	• Een verhoging van de GPR-score met 2,5 • Minimaal Label B • Streven naar Nul-op-de-Meter-Woningen
----------------	---

Nieuwbouw	Bij nieuwbouw willen we graag een stapje verder gaan dan bij bestaande bouw en hebben we GPR-ambities per thema: • Gemiddeld over alle thema's een 8* • Minimaal een 9 voor 'energie' • Minimaal een 7 voor 'milieu' • Minimaal een 8 voor subthema 'toegankelijkheid' (onder thema 'gebruikskwaliteit') voor woningen met het predicaat 'levensloopbestendig' en voor publieke gebouwen * Voor publieke gebouwen gemiddeld een 8,5
-----------	--

Aanbod gemeente

Het gebruik van GPR gebouw-software wordt gratis door de gemeente beschikbaar gesteld. Hiermee kan initiatiefnemer inzicht verkrijgen in de kansen voor duurzaamheid en gevoel krijgen bij het effect van maatregelen op de GPR-scores. Voor een licentie kan contact opgenomen worden met de Omgevingsdienst regio Utrecht (tel. 088 022 50 00). Er wordt dan vrijblijvend een wachtwoord en gebruikersnaam toegestuurd. Om een eerste inzicht te krijgen in mogelijke DuBo-maatregelen zijn er voor zowel bestaande als nieuwbouw woningen ook zogenaamde menukaarten (op papier en digitaal) beschikbaar. Daarnaast biedt de gemeente een vrijblijvend adviesgesprek aan met een energieambassadeur van BENG! of eventueel een gesprek met een DuBo-expert van de Omgevingsdienst.

Duurzaam inkopen

De overheid koopt per jaar voor bijna 60 miljard euro in en heeft daarmee een belangrijke invloed op het milieu en sociale aspecten hier en in andere landen. Bewust en gericht duurzaam inkopen vormt een krachtig instrument om belangrijke duurzaamheidsdoelstellingen te bereiken.

De rijksoverheid heeft in overleg met marktpartijen en andere overheden (VNG), diverse duurzaamheidscriteria opgesteld. Deze zijn per type project te vinden op www.pianoo.nl. Voor gemeenten waaronder De Bilt geldt vanaf 2015 de verplichting om voor 100% duurzaam in te kopen. Dat betekent dat we minimaal dienen te voldoen aan de eisen zoals ze zijn te vinden in de criteriadocumenten op www.pianoo.nl.

Behalve deze minimale eisen zijn hier ook aanvullende criteria te vinden die afhankelijk van projecten duurzame kansen bieden. Deze criteria zijn op te delen in:

1. Kwalificaties van leveranciers;
2. Gunningcriteria (behalve minimale eisen, ook criteria waar 'punten' behaald kunnen worden in het programma van eisen;
3. Contractbepalingen.

Situatie

Afhankelijk van het scenario voor wat betreft het al dan niet in stand laten van de huidige (bedrijfs)woning, zullen er nieuwe woningen worden gebouwd of deels verbouwd. Deze nieuwe woningen zullen aan de geldende duurzaamheidsnormen moeten voldoen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal daaraan worden getoetst.

Conclusie

Het wijzigingsplan maakt de bouw van één nieuwe woning en de verbouw of herbouw van de bestaande woning mogelijk. Bij de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van deze woningen zal het geldende DuBo-beleid kader vormen.

4.11 Samenvatting en conclusies

In deze paragraaf zijn de relevante omgevingsaspecten beschreven. Het wijzigingsplan levert geen problemen op ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten (bodem, water, ecologie, geluidshinder en verkeer, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzoneering en duurzaamheid) mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de onderzoeken en aan de gestelde kaders waarop de onderzoeken zijn gebaseerd.

Hoofdstuk 5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een functiewijziging van een bestaand gebied en, als onderdeel daarvan, van een bestaand pand (de vml. bedrijfswoning). Die functiewijziging wordt in principe mogelijk gemaakt in het bestaande bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012 door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Aan voorwaarden voor wijziging wordt voldaan. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een zogenoemde anterieure (exploitatie)overeenkomst gesloten. Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro te worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door casu quo namens de initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Op 7 september 2017 is door de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. Diverse omwonenden hebben gebruik gemaakt van deze gelegenheid. Het onderhavige plan is overwegend positief ontvangen. In overleg met de bewoners van de naastgelegen woning nr. 24 is de voorgevel van de nieuwe woning aanmerkelijk teruggelegd ten opzichte van het eerdere plan (waarbij de voorgevels van beide woningen gelijkgetrokken waren). Algemene teneur was dat omwonenden blij zijn dat de visuele situatie van de planlocatie belangrijk verbetert.

Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft in artikel 3.1.1 aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het ontwerpwijzigingsplan is in dat kader voorgelegd aan:

- De Provincie Utrecht
- Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
- De Veiligheidsregio Utrecht
- De Gasunie
- Waterbedrijf Vitens

De Provincie Utrecht heeft, kort gezegd, aangegeven dat de situering van de gebouwen aan de weg juist is, dit past in de lintbebouwing. In dit stadium is nog onduidelijk of de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning behouden blijft. Mocht dat het geval zijn – de Provincie geeft daar vanuit cultuurhistorisch oogpunt de voorkeur aan – dan vraagt de Provincie aandacht voor de situering van de bijgebouwen. Bij de inrichting van het erf zou meer gedaan kunnen worden met deze afwijkende richting, waardoor er een samenhangend beeld ontstaat. De landschappelijk inpassing en de bijgebouwen kunnen hierbij mogelijk gebruikt worden voor een oplossing, aldus de Provincie. Ook bij nieuwbouw wordt aandacht gevraagd voor de richting van de bebouwing.

Verder vraagt de Provincie voor bestemmingsvlak Wonen; de Provincie ziet de grootte van dit vlak in noordelijke richting graag in lijn met de naastgelegen woonpercelen.

Met de opmerkingen van de Provincie wordt rekening gehouden in het plan. Het bestemmingsvlak Wonen is afgestemd met en gebaseerd op de ruimtelijke kaders die de gemeente heeft gegeven bij de planvorming, met dien verstande dat voor het achterste (noordelijke) deel van het bestemmingsvlak de functieaanduiding 'landschapswaarden' geldt. Deze aanduiding dient om te voorkomen dat bebouwing op dit deel wordt opgericht. Het dient een open karakter te hebben. Verder is het vlak waar bijgebouwen mogen komen op de verbeelding aangegeven met een bouw-aanduiding.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen op het plan te hebben. Het hoogheemraadschap vraagt in de Regels het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' toe te voegen. Dat is gebeurd.

De Veiligheidsregio Utrecht heeft aangegeven, na bestudering van het voorontwerpwijzigingsplan en uit eigen onderzoek, vast te stellen dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het voorontwerpwijzigingsplan. Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico. Daarnaast is de bereikbaarheid goed en zijn de aanwezige (en geplande) bluswatervoorzieningen voldoende. De Veiligheidsregio Utrecht ziet dan ook geen aanleiding te adviseren over het nemen van eventuele maatregelen.

De Gasunie (Transport Services B.V.) heeft aangegeven het plan te hebben getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor haar aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van haar dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Van Waterbedrijf Vitens is geen reactie ontvangen.

Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan is gedurende zes weken (van donderdag 20 februari 2020 tot en met woensdag 1 april 2020) ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Hoofdstuk 6 WIJZE VAN BESTEMMEN

Algemeen

Voor het wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven standaarden zoals die zijn opgenomen in onder andere de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen 2012 (SVBP2012).

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het plan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

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

Relatie bestemmingsplan - wijzigingsplan

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat een wijzigingsplan onderdeel uitmaakt van het bijbehorende bestemmingsplan. Dit betekent dat in de regels van het wijzigingsplan geen zaken geregeld hoeven te worden die al in het bestemmingsplan geregeld zijn. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de begripsbepalingen, de wijze van meten en de algemene afwijkingsregels.

De regels voor de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – 2' en 'Wonen' uit het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012 kunnen echter niet rechtstreeks van toepassing worden verklaard op het wijzigingsplan, omdat enkele bepalingen afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Er is daarom voor gekozen om voor de bestemmingen zoals die op de verbeelding voorkomen aparte regels in het plan op te nemen.

De regels van het voorliggende uitwerkingsplan bestaan daarom uit de volgende bepalingen:

- de begripsbepalingen waaronder begrepen de naam van het plan en het digitale identificatienummer;
- wijze van meten, met aanvullende regels;
- vier artikelen met de regels voor de bestemmingen;
- algemene regels;
- overgangsregels en
- de in ieder plan verplichte slotregel.

Voor de leesbaarheid van dit wijzigingsplan zijn vijf bijlagen – deze bijlagen zijn ook in het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012 opgenomen – toegevoegd.

De verbeelding

Zoals eerder is opgemerkt, komt de plangrens van het uitwerkingsplan overeen met de grens van het bouwvlak uit het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012. Op de verbeelding komen de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen'.

Bestemmingen

Het plan kent twee enkelbestemmingen. Ze zijn voor zover relevant overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012. Ze worden hierna afzonderlijk toegelicht.

Agrarisch met waarden – 2

De enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – 2' geldt voor de gronden aan de westzijde van het plangebied. In feite geldt hier de oorspronkelijke bestemming. Wel zijn de planregels meer toegespitst op dit plan.

Het is wenselijk dat de openheid van het landschap wordt beschermd en dat een zichtlijn ontstaat en wordt gehandhaafd op het unieke slagenlandschap naast en achter (noordelijk van) het plangebied. Er is daartoe onder de bouwregels een afzonderlijk artikel opgenomen. Met een specifieke bouwaanduiding ('zichtlijn') wordt in de Verbeelding aangegeven dat ten behoeve van het behoud van het zicht op het slagenlandschap in het aan te duiden gebied geen bebouwing mag worden opgericht. De aanduiding geldt voor het gehele deel van het plangebied met de bestemming Agrarisch met waarden – 2'. Deze regeling ondersteunt daarmee mede de onder de bestemmingsomschrijving opgenomen functies die gericht zijn op het behoud en de bescherming van de openheid, de landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden van het landschap.

Voorts is wenselijk dat de woningen landschappelijk worden ingepast. Daartoe is op de grens van de bestemming Agrarisch met waarden – 2 en de bestemming Wonen een strook geduid waar de verplichting van het opstellen van een landschapsplan geldt. De strook is van belang om de overgang van het open gebied naar het woonperceel zodanig vorm te geven dat deze optimaal is afgestemd op bestaande danwel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapswaarden van het perceelsdeel met openlandschapswaarden. Een gedeelte van de strook geldt ook voor de bestemming Wonen. De strook is op de Verbeelding aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing'. De aanduiding is in de Regels opgenomen onder de Algemene aanduidingsregels.

Wonen

De woningen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Omdat het bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012' uitgaat van 1 woning per perceel – en er hier twee komen – is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2 woningen' aan de grond met de bestemming 'Wonen' toegekend. De maatvoering van de woningen sluit aan bij de bestemmingsregeling van voornoemd bestemmingsplan. De maatvoering en situering sluit ook aan bij de kaders als vermeld in de Ruimtelijke uitgangspunten Achterweteringseweg 30 te Maartensdijk Januari 2017.

Naar aanleiding van de wijzigingsvoorwaarden is in de regels opgenomen dat voorgevel van de woningen in de voorgevelrooilijn moet worden gebouwd. Omdat de voorgevels van de woningen niet gelijk zijn is op de Verbeelding de figuur 'gevellijn' aangegeven. Hoofdgebouwen dienen in de als zodanig aangegeven gevellijn te worden geplaatst.

Ter behoud van het open landschap mogen gebouwen niet worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden'.

De woningen kunnen niet worden gebouwd dan nadat is aangetoond

- dat aan de voorwaarden van de Wet geluidhinder wordt voldaan;
- dat sprake zal zijn van een geluidluwe buitenruimte;
- dat sprake is van een goede, door of namens het college goedgekeurde, landschappelijke inpassing.

Voorafgaand aan de sloop van de agrarische opstallen dient te worden aangetoond dat geen ecologische belangen, met name ten aanzien van vleermuizen, worden geschaad. Daartoe zijn in de bouwregels voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.

Verder is onder de algemene gebruiksregels opgenomen dat sprake is van strijdig gebruik zolang de agrarische opstallen niet zijn gesloopt. Op de verbeelding is dat deel van het plangebied waarvoor deze voorwaarde geldt aangegeven.

De woningen kunnen ook niet worden gebouwd dan nadat de grond geschikt is. Er zal eerst gesaneerd moeten worden. Voor de sanering is uitvoering conform de BUS-melding noodzakelijk. De grond dient geschikt te zijn voor de functie wonen. Ook dit is als voorwaardelijke verplichting in de algemene gebruiksregels opgenomen.

Waarde – Archeologie 2

Deze (dubbel)bestemmingsbepaling is in zijn geheel overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012. De bestemming geldt voor het meest aan de Achterweteringseweg gelegen deel van het plangebied. Het andere, meer noordelijk deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Uit gedaan onderzoek blijkt dat voor dat deel van het plangebied dat voornamelijk voor het wonen bestemd is, geen dubbelbestemming nodig is.

Waarde – Archeologie 3

Deze (dubbel)bestemmingsbepaling is in zijn geheel overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012. De bestemming geldt voor het meer noordelijk gelegen deel van het plangebied. Binnen deze bestemming wordt niet gebouwd. Wel zullen panden worden gesloopt (agrarische opstallen gesloopt). Het gaat om een beperkt gedeelte (ca. 130 m²) van de agrarische bebouwing. Uit het onderzoek naar archeologische waarden voor het plangebied (bijlage) blijkt dat geen archeologische waarden in situ worden verwacht. Sloop van de agrarische opstallen en bouw van de woningen zal geen aantasting van te beschermen archeologische waarden inhouden. Voor het onderzochte gedeelte van het plangebied is daarom geen dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 (en 2) opgenomen. Het andere, meer noordelijk deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Uit gedaan onderzoek blijkt dat

voor dat deel van het plangebied dat voornamelijk voor het wonen bestemd is, geen dubbelbestemming nodig is.

Wel dient te allen tijde bij het afgeven van een omgevingsvergunning de wettelijke meldingsplicht (5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016) kenbaar te worden gemaakt om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen: *Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister.* Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort. Ook de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente de Bilt zal hiervan per direct in kennis worden gesteld.

Algemene regels

Veel algemene regels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012. Daarop wordt niet nader ingegaan.

Specifiek voor dit plan is een bepaling opgenomen inzake Algemene aanduidingsregels. Deze regelt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' het plangebied een zodanige vormgeving en inpassing dient te hebben dat deze optimaal is afgestemd op bestaande danwel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Het daartoe op te stellen landschapsplan behoeft de instemming van burgemeester en wethouders. Bedoeling is zoveel mogelijk waarborgen van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen. Omdat het gaat om het grensgebied tussen bestemmingen 'Agrarisch met waarden – 2' en 'Wonen' geldt de aanduiding voor beide bestemmingen.

Overgangs- en slotregels

Onder deze regels zijn de gebruikelijke bepalingen inzake overgangsrecht opgenomen en naam van het plan.

Hoofdstuk 7. BIJLAGEN

1. Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem Achterweteringseweg 30 te Maartensdijk, Econsultancy, rapportnr. 4861.002, d.d. 19 januari 2018.
2. Rapportage nader bodemonderzoek Achterweteringseweg 30 te Maartensdijk, Econsultancy, rapportnr. 4861.003, d.d. 10 april 2018.
3. Rapportage archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Achterweteringseweg 30 te Maartensdijk, Econsultancy, rapportnr. 4861.001, d.d. 2 juli 2018.
4. Cultuurhistorische Verkenning Landgoed Eyckenstein agrarisch erf Achterweteringseweg 30 Maartensdijk, De Steunbeer B.V., projectnr. 15.003c, d.d. 23 juni 2018.
5. Rapport quick scan beschermde planten- en diersoorten Achterweteringseweg 30 te Maartensdijk, Adviesbureau Mertens, rapportnr. 2017.2731, juli 2018.
- 5a. Rapport actualiserende quick scan beschermde planten- en diersoorten Achterweteringseweg 30 te Maartensdijk, Adviesbureau Mertens B.V., rapportnummer 2019.3366, mei 2019.
6. Rapport soortgericht onderzoek, Habitus, rapportnr. HOPR2017-1-RAP1, d.d. 22 december 2017.
7. Voorlopig activiteitenplan kerkuil, Habitus, rapportnr. EYCK2017-2-RAP1, d.d. 8 maart 2018.
8. Afschrift besluit ontheffing Wet natuurbescherming, Gedeputeerde Staten van Utrecht, nr. 81D3E138, d.d. 15 juni 2018.
9. Stikstofdepositieonderzoek – bouwfase Nieuwbouw woning Achterweteringseweg 30 te Maartensdijk, kenmerk M201959/1/1902a, Adromi Groep, d.d. 9 december 2019.
10. Stikstofdepositieonderzoek – gebruiksfase Nieuwbouw woning Achterweteringseweg 30 te Maartensdijk, kenmerk M201959/1/1901a, Adromi Groep, d.d. 9 december 2019.
11. Rapport Akoestisch Onderzoek Nieuwbouwplan Achterweteringseweg 30 te Maartensdijk, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, projectnr. VL.1753.R01, d.d. 4 juli 2018.
12. Inrichtingsschets landschappelijke inpassing Achterweteringseweg 30 Maartensdijk, De Steunbeer BV 30 maart 2019.