

Wijzigingsplan **Kooijdijk 14 te Westbroek**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Wijzigingsplan Kooijdijk 14 te Westbroek

Plannaam: Wijzigingsplan Kooijdijk 14 te Westbroek
IMRO-nummer: NL.0310.21010WP0002.VG01
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE.....	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE.....	9
2.3	VERKEER EN PARKEREN	9
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	18
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1	GELUID	22
4.2	BODEMKWALITEIT.....	22
4.3	LUCHTKWALITEIT	23
4.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	24
4.5	MILIEUZONERING	25
4.6	GEUR	27
4.7	ECOLOGIE.....	28
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	30
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN.....	32
5.1	VIGEREND BELEID.....	32
5.2	WATERPARAGRAAF	33
5.3	CONCLUSIE	33
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	34
6.1	INLEIDING.....	34
6.2	OPZET VAN DE REGELS	34
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	35
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	37
8.1	VOOROVERLEG.....	37
8.2	ZIENSWIJZEN.....	37
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		38
BIJLAGE 1	ZIENSWIJZENNOTA	38

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

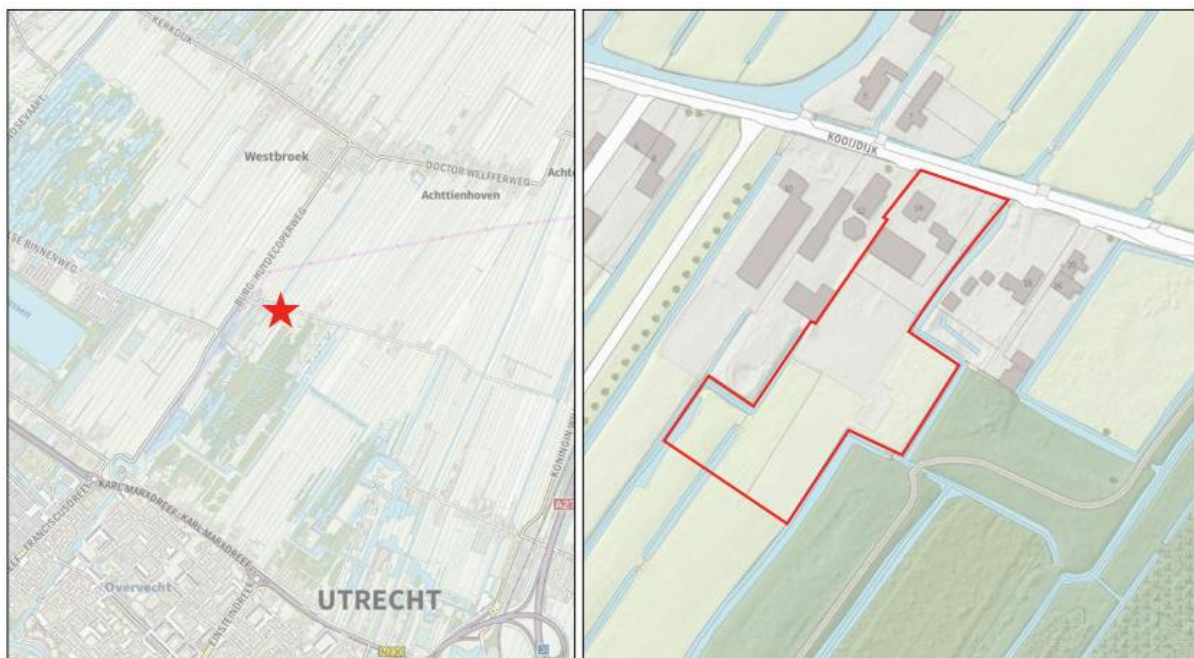
Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Kooijdijk 14 te Westbroek, gelegen in het buitengebied van de gemeente De Bilt. Ter plaatse bevindt zich een agrarisch bedrijfsperceel. De bedrijfsactiviteiten behorende bij het agrarisch bedrijf zijn reeds beëindigd. Om het perceel van een passende vervolgfunctie te voorzien, is initiatiefnemer voornemens de bestemming van het perceel te wijzigen naar een woonbestemming.

De voorliggende ontwikkeling ziet uitsluitend toe op de functiewijziging van het perceel. Er zal geen sprake zijn van sloop- of bouwwerkzaamheden. De voorgenomen functiewijziging kan mogelijk worden gemaakt door toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.7.2 van het bestemmingsplan “Buitengebied Maartensdijk 2012”. Op basis van deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming ‘Agrarisch met waarden – 2’ worden gewijzigd naar ‘Wonen’ bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering, onder voorwaarden dat de woonbestemming wordt gegeven aan de voormalige dienstwoning en door de wijziging het aantal woningen ter plaatse niet toeneemt.

De gemeente De Bilt heeft aangegeven dat wanneer aan bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan zij wil meewerken aan de beoogde functiewijziging. Hiervoor dient een wijzigingsplan te worden opgesteld waarin wordt aangetoond dat de functiewijziging in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kooijdijk 14 in het dorp Westbroek. Het plangebied bevindt zich in de voormalige gemeente Maartensdijk, welke in 2001 is samengevoegd met de voormalige gemeente De Bilt en als één gemeente De Bilt zijn verder gegaan. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Utrecht en Westbroek en de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is hierin met respectievelijk de rode ster en rode contour aangeduid. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit wijzigingsplan behorende verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Utrecht, Westbroek en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “Wijzigingsplan Kooijdijk 14 te Westbroek” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.0310.21010WP0002.VG01) en een renvooi;
- regels.

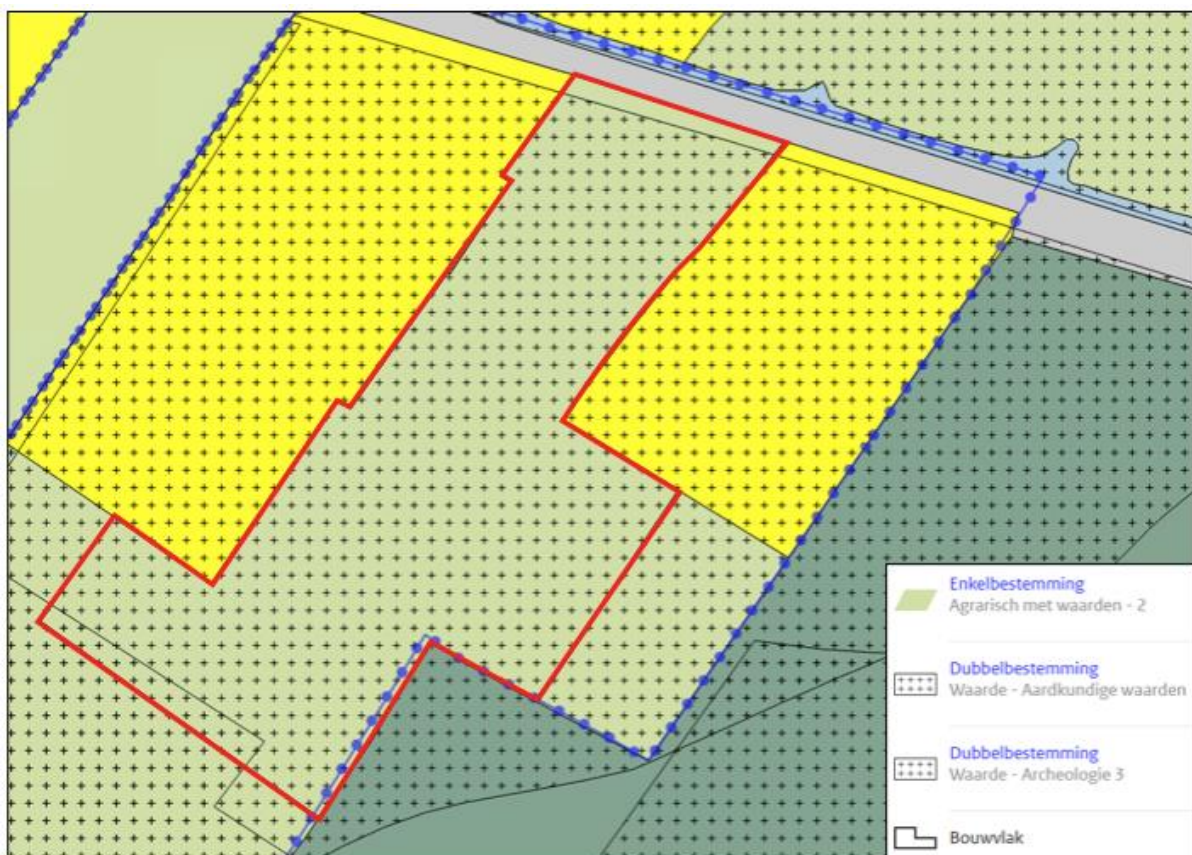
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld met een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het “Bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012”, welke op 14 april 2017 is vastgesteld door de gemeente De Bilt. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de bestemming ‘Agrarisch met waarden – 2’. Tevens zijn de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Aardkundige waarden’ van toepassing. Het hele plangebied is daarnaast voorzien van een bouwvlak.

Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan. Het plangebied is hierin weergegeven met de rode contour. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de bij dit wijzigingsplan behorende verbeelding. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de geldende bestemmingen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied Maartensdijk 2012’ (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingsomschrijving

‘Agrarisch met waarden – 2’

De voor ‘Agrarisch met waarden – 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf en verder onder andere voor het behoud en bescherming van de openheid en landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden. Onder het doel ‘agrarisch bedrijf’ is per afzonderlijk bouwvlak niet meer dan één agrarisch bedrijf begrepen.

‘Waarde – Aardkundige waarden’

Het zuidwestelijke deel van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Aardkundige Waarden’. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van aardkundige waarden.

‘Waarde – Archeologie 3’

De voor ‘Waarde – Archeologie 3’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden (middelhoge archeologische verwachting).

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 500 m² of groter en dieper dan 0,5 meter onder maaiveld een rapport overlegt, waaruit blijkt dat de ingreep niet zal leiden tot aantasting van de archeologische waarde.

1.4.3 Strijdigheid

Het gewenste plan bestaat uit het wijzigen van de bestemming ‘Agrarisch met waarden – 2’ naar de bestemming ‘Wonen’. De woonbestemming wordt hierbij gegeven aan de voormalige dienstwoning. Dit in verband met het feit dat de bedrijfsactiviteiten van het agrarische bedrijf reeds zijn beëindigd en initiatiefnemers graag regulier willen wonen op dit perceel. Op grond van de huidige bestemming is dit niet mogelijk. Door toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.7.2 van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Maartensdijk 2012’ kan de voorliggende bestemmingswijziging mogelijk worden gemaakt.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente De Bilt beschreven. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 8 gaat in op het vooroverleg en de zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

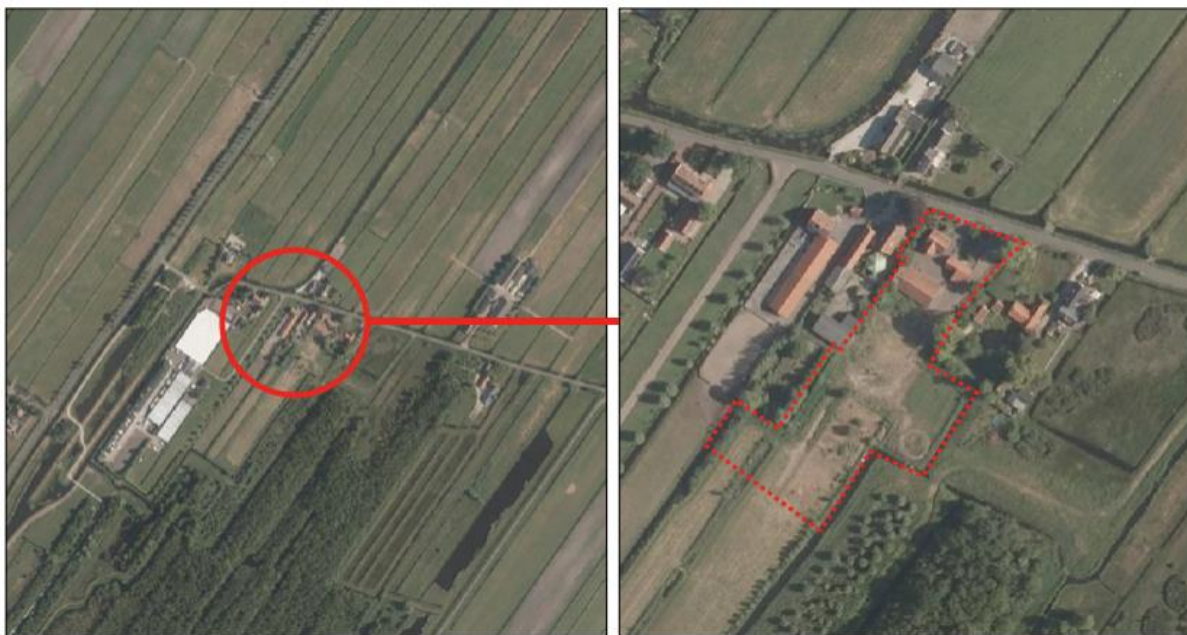
2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Kooijdijk 14 te Westbroek, in het buitengebied van de gemeente De Bilt. In dit hoofdstuk wordt kort op de ruimtelijk functionele structuur van het plangebied en de directe omgeving ingegaan.

Het plangebied bevindt zich tussen de kernen Utrecht en Westbroek, welke zich respectievelijk ten zuiden en ten noorden van het plangebied bevinden. De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit natuur en agrarische percelen. Aan weerszijden van het plangebied bevinden zich woonpercelen. Ten westen van het plangebied bevindt zich een caravanstalling.

Het plangebied zelf betreft het agrarische perceel aan de Kooijdijk 14. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 7.600 m², waarvan het gedeelte dat op de Kooijdijk is gericht is bebouwd met een bedrijfswoning met een vrijstaand bijgebouw. Ten zuiden van de bedrijfswoning bevindt zich een paardenstal welke ten behoeve van de voormalige agrarische bedrijfsvoering werd benut. Het zuidelijk deel van het plangebied betreft onbebouwde agrarische grond. Er wordt op eigen terrein geparkeerd en het plangebied wordt ontsloten middels twee in- en uitritten.

Afbeelding 2.1 geeft middels twee luchtfoto's de huidige situatie van het plangebied weer. In afbeelding 2.2 is een straatbeeldfoto van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied (bron: PDOK, bewerkt)



Afbeelding 2.2 Straatbeeldfoto huidige situatie (Bron: Google Streetview, december 2020)

2.2 Gewenste situatie

De agrarische bedrijfsactiviteiten die aan de Kooijdijk 14 hebben plaatsgevonden zijn reeds beëindigd. Initiatiefnemer is daarom voornemens om het perceel een passende vervolgfunctie te geven in de vorm van reguliere bewoning.

Voor de gewenste situatie is een bestemmingswijziging benodigd, waarmee de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – 2' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Deze bestemmingswijziging kan mogelijk gemaakt worden op basis van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.7.2 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012'. Hierbij gelden de volgende twee voorwaarden:

1. de woonbestemming wordt gegeven aan de voormalige dienstwoning;
2. door de wijziging neemt het aantal woningen ter plaatse niet toe.

De ontwikkeling voorziet uitsluitend in een wijziging van de geldende bestemming. Er vinden geen sloop- en/of bouwwerkzaamheden plaats. Met de ontwikkeling krijgt het plangebied dezelfde bestemming als de twee naastgelegen woonpercelen. De ontwikkeling sluit daarmee goed aan bij het huidige straatbeeld aan de Kooijdijk. Tevens verdwijnt de planologische mogelijkheid voor een agrarisch bedrijf, waarmee er een verbetering van het woon- en leefklimaat voor de directe omwonenden wordt gerealiseerd.

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

Bij een nieuwe ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die hierdoor ontstaan.

2.3.2 Situatie plangebied

Dit plan voorziet in het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Deze ontwikkeling heeft een positieve invloed op de verkeerssituatie, aangezien een agrarisch bedrijf een hoger

aantal verkeersbewegingen met zich mee brengt dan een woonperceel. Op het perceel is verder voldoende parkeerruimte aanwezig om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

2.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke, voor dit plangebied geldende, uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie: Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel: Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. Sterke en gezonde steden en regio's: Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied: Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

3.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (de voorloper van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het wijzigingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de NOVI en Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorliggende ontwikkeling voorziet in een bestemmingswijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de Kooijdijk 14. De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijk lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat er slechts sprake is van functiewijziging waarbij geen sprake is van sloop- of bouwwerkzaamheden. Daarnaast neemt als gevolg van de ontwikkeling het aantal woningen niet toe. In voorliggend geval is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016) zijn per 1 april 2021 komen te vervallen.

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht (2021)

3.2.1.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie legt de provincie integrale lang termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die volgens planning per 1 juli 2022 in werking treedt. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Zolang de Omgevingswet niet in werking is getreden, heeft de Omgevingsvisie werking onder de bij deze plannen en visies behorende wetten. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie beziet de provincie groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang.

3.2.1.2 Uitgangspunten

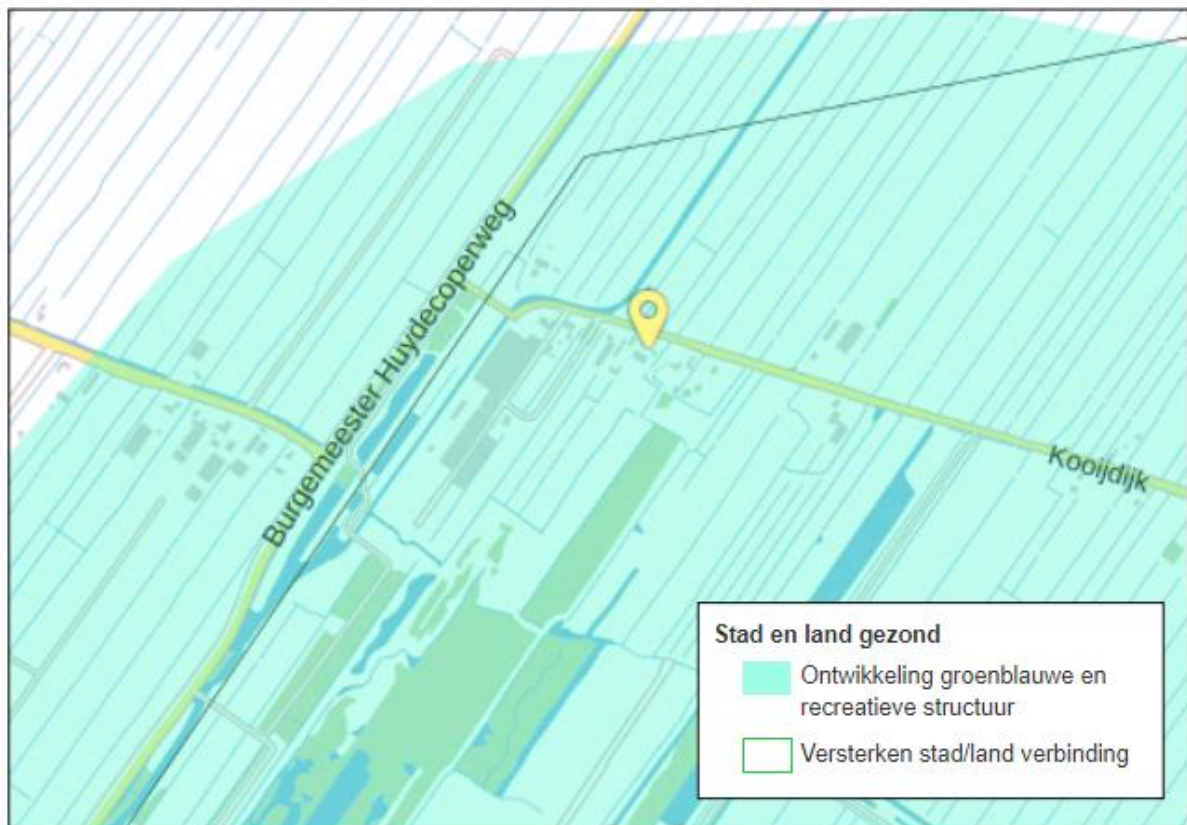
De provincie heeft de ambitie uitgesplitst in zeven thema's, welke gezamenlijk bijdragen aan de hoofdambitie van de gezonde en veilige leefomgeving:

1. Stad en land gezond;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
3. Duurzame energie;
4. Vitale steden dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw;

Het plangebied valt in voorliggend geval binnen de uitgangspunten van de thema's 1, 6 en 7. Hieronder wordt nader ingegaan op de uitgangspunten van deze thema's.

Stad en land gezond

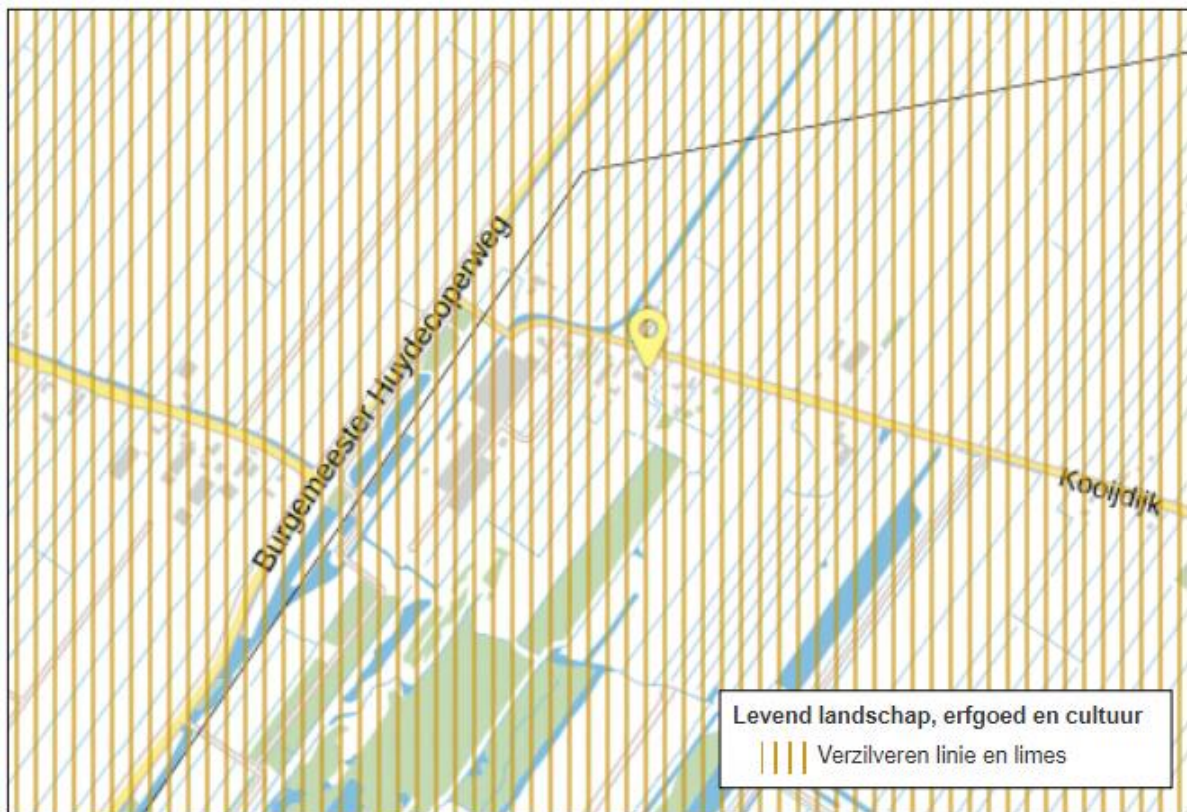
Het plangebied is binnen het thema 'Stad en land gezond' aangewezen als gebied waar wordt ingezet op de ontwikkeling van de groenblauwe en recreatieve structuur, zie afbeelding 3.1. In deze gebieden wordt ingezet op genoeg groene, rustige gebieden in en in de nabijheid van stad en dorp om te ontspannen. Dit is voor nu en de toekomst belangrijk. De verwachte groei van mensen en activiteiten in de provincie zorgt immers voor intensiever ruimtegebruik. Eveneens wordt gestimuleerd dat onze woon-, werk- en leefgebieden zo worden ingericht dat deze uitnodigen tot wandelen en fietsen en daarmee tot gezond gedrag. Stimuleren tot bewegen helpt ook bij het verminderen van de CO₂-uitstoot van mobiliteit. Er wordt ingezet op de ontwikkeling van een groenblauwe en recreatieve structuur die robuust is.



Afbeelding 3.1 Ligging plangebied binnen het thema 'Stad en land gezond' (Bron: Omgevingsvisie Utrecht)

Levend landschap, erfgoed en cultuur

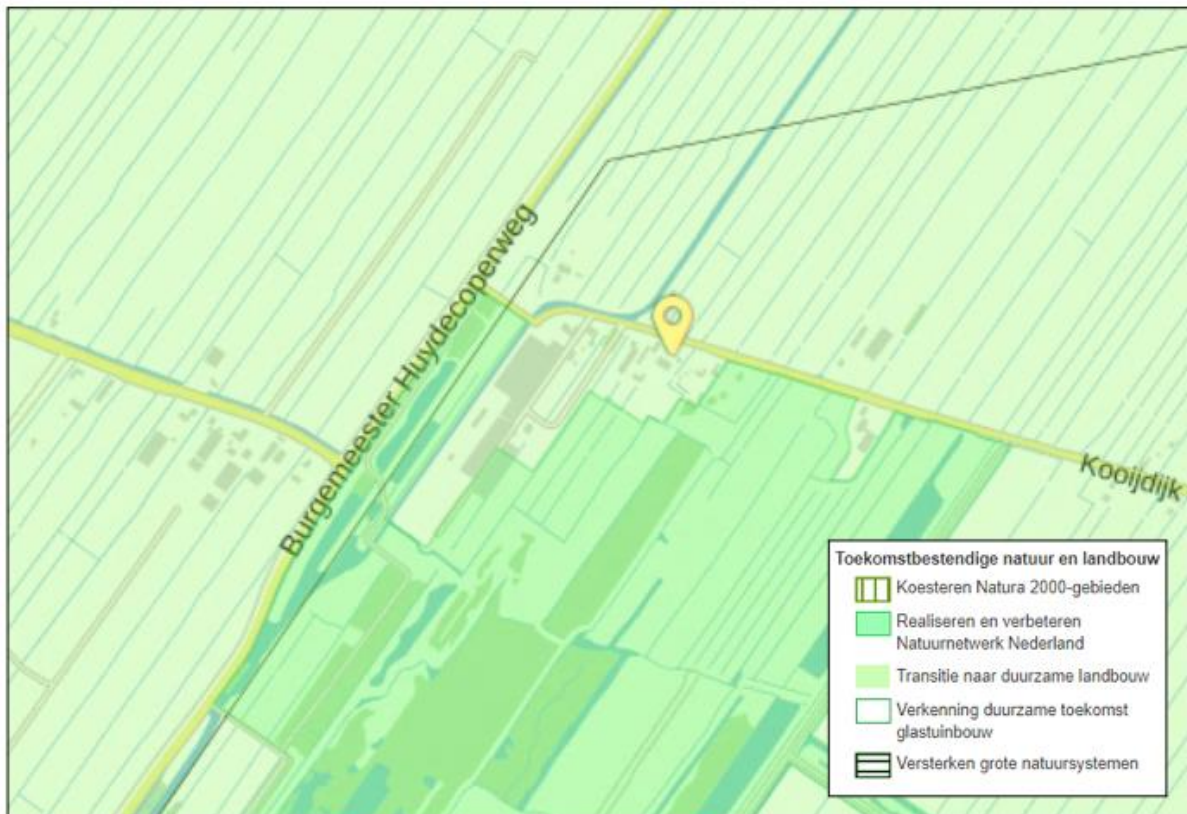
Binnen het thema 'Landschap, erfgoed en cultuur' is het plangebied aangewezen binnen het gebied waar wordt ingezet op het verzilveren van linie en limes, zie afbeelding 3.2. Landschappelijke, aardkundige, cultuurhistorische en archeologische waarden vormen de dragers en aanjagers van omgevingskwaliteit. Daarbij wordt de inzet van creatieve verbeeldingskracht gestimuleerd. Dit om de kwaliteit en identiteit van de fysieke leefomgeving te versterken. In de landschappen wordt ingezet om met de kernkwaliteiten van het landschap mee te ontwikkelen. Binnen de cultuurhistorische hoofdstructuur wordt de focus gelegd op historische buitenplaatszones, militair erfgoed, agrarische cultuurlandschappen, archeologisch waardevolle zones en historische infrastructuur. De kwaliteiten van linie en limes worden verzilverd via onder andere de uitzonderlijke universele waarden van (genomineerd) UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies en Neder-Germaanse Limes.



Afbeelding 3.2 Ligging plangebied binnen het thema 'Levend landschap, erfgoed en cultuur' (Bron: Provincie Utrecht)

Toekomstbestendige natuur en landbouw

Binnen het thema 'Toekomstbestendige natuur en landbouw' valt het plangebied binnen de deelgebieden waar wordt ingezet op het realiseren en verbeteren van het NNN en op de transitie naar de duurzame landbouw. De hoofdambitie binnen dit thema is om een robuust klimaatbestendig natuurnetwerk van hoge kwaliteiten met hoge biodiversiteit te ontwikkelen. Bestaande natuurgebieden (Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland) worden beschermd, verder ontwikkeld en onderling beter verbonden tot één samenhangend groot natuursysteem. De transitie naar een duurzame landbouw die circulair, natuurinclusief, klimaatneutraal en diervriendelijk is wordt gestimuleerd. Daarbij is de economische rentabiliteit van agrarische bedrijven en een duurzame toekomst van de glastuinbouwconcentratiegebieden een belangrijk uitgangspunt.



Afbeelding 3.3 Ligging plangebied binnen het thema 'Toekomstbestendige natuur en landbouw' (Bron: Provincie Utrecht)

3.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Provinciale omgevingsvisie

De voorliggende ontwikkeling voorziet in een functiewijziging waarmee het perceel wordt gebruikt ten behoeve van regulier wonen. Aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten reeds beëindigd zijn, voorziet de ontwikkeling in een duurzame vervolgfunctie van het perceel. Tevens verdwijnt met de ontwikkeling het agrarisch bouwvlak. De agrarische gronden zijn daarmee enkel bestemd voor het behoud en de bescherming van de openheid en landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden. De gewenste situatie past daarmee beter bij de uitgangspunten uit de themakaarten uit de afbeeldingen 3.1, 3.2 en 3.3. Daarmee wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten uit de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Utrecht (2021)

3.2.2.1 Algemeen

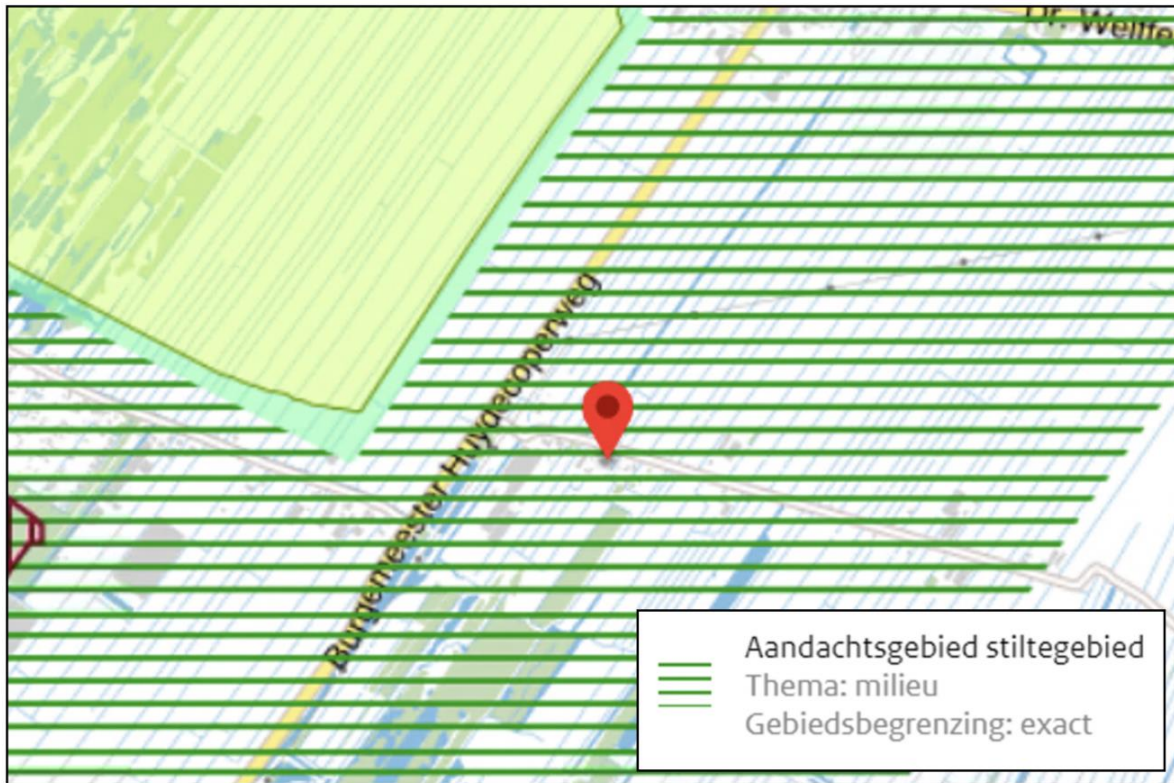
Op 1 april 2020 heeft de minister voor Milieu en Wonen in een brief aan de Tweede Kamer laten weten dat de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt uitgesteld. Op 20 mei 2020 heeft de minister bekend gemaakt dat het uitstel een jaar betreft. De nieuwe invoeringsdatum van de Omgevingswet werd daarmee 1 januari 2022. Inmiddels is dit reeds uitgesteld naar 1 januari 2023. De interim omgevingsverordening is een tijdelijke verordening die op 1 april 2021 inwerking is getreden en een looptijd zal hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening in werking treedt.

De interim omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De interim omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels.

In de omgevingsverordening zijn de bestaande regels beleidsneutraal omgezet.

3.2.2.2 Van belang zijnde artikelen

De interim Omgevingsverordening van Utrecht bevat instructieregels over nieuwe functies in landelijk gebied. Hierna wordt ingegaan op de voor de voorliggende ontwikkeling van belang zijnde artikelen. Dit betreffen artikel 9.10 (instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie) en artikel 9.27 (instructieregel geluidsniveau in aandachtsgebied stiltegebied), vanwege de ligging van het plangebied in het 'aandachtsgebied stiltegebied', zoals in afbeelding 3.4 is te zien. Hieronder worden de artikelen beschreven en wordt hieraan getoetst.



Afbeelding 3.4 Ligging van het plangebied binnen het 'Aandachtsgebied stiltegebied' (Bron: Provincie Utrecht)

Artikel 9.10 Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een locatie binnen **Landelijk gebied** kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat een agrarisch bedrijfsperceel waar het agrarisch gebruik is beëindigd een woonbestemming wordt gegeven aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw, of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;
 - b. de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt;
 - c. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd; en
 - d. een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Artikel 9.27 Instructieregel geluidsniveau in aandachtsgebied stiltegebied

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Aandachtsgebied stiltegebied bevat regels die rekening houden met de doelstellingen voor het geluidsniveau bedoeld in artikel 9.24: Doelstelling voor het geluidsniveau in stiltegebied;
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met de doelstelling voor het geluidsniveau is omgegaan.

3.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan artikel 9.10 en 9.27 van de Interim Omgevingsverordening Utrecht

Artikel 9.10

De voorliggende ontwikkeling voorziet in een bestemmingswijziging van een agrarisch bedrijfsperceel naar een woonperceel. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente De Bilt en de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds beëindigd. De voorliggende ontwikkeling dient daarom te worden getoetst aan artikel 9.10 uit de interim Omgevingsverordening.

- De beoogde woonbestemming heeft enkel betrekking op de bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen. Het bouwvlak is daarmee niet optimaal gesitueerd, aangezien deze geldt voor het gehele plangebied. Het bouwvlak is uitgerust voor de vestiging van één grondgebonden agrarisch bedrijf;
- Het plangebied is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – 2' en is volledig voorzien van een bouwvlak. Met de voorliggende ontwikkeling verdwijnt het bouwvlak en daarmee de mogelijkheid om een agrarisch bedrijf te starten. Aangezien als gevolg van de voorliggende ontwikkeling geen bebouwing meer kan worden gerealiseerd op het gedeelte dat de bestemming 'Agrarisch met waarden – 2' behoudt, brengt de voorliggende ontwikkeling een versterking van de aanwezige (landschappelijke) waarden met zich mee.
- De ontwikkeling brengt geen belemmering van omliggende agrarische bedrijven met zich mee. In paragraaf 4.5 wordt dit uiteengezet.
- In de regels binnen de bestemming 'Wonen' is opgenomen dat een aan-huis-verbonden beroep mogelijk is. De functie wonen is in voorliggend geval het beoogde gebruik, waarmee een eventueel aan-huis-verbonden beroep ondergeschikt aan de woonfunctie blijft.

Artikel 9.27

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de omzetting van een agrarisch bedrijfsperceel naar een woonperceel. Hiermee is er sprake van een functiewijziging van een geluidbelastende naar een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op de omgeving van het plangebied neemt daarmee aanzienlijk af. Hierdoor is er sprake van een positieve en wenselijke ontwikkeling binnen het 'aandachtsgebied stiltegebied'.

3.2.3 Conclusie toetsing aan provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten uit de provinciale omgevingsvisie en voldoet aan de voorwaarden van de relevante artikelen uit de interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 'Behoud door ontwikkeling'

3.3.1.1 Algemeen

Op 29 maart 2012 heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie 2030 Behoud door ontwikkeling' vastgesteld. Hiermee heeft de gemeente vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening de kaders voor het ruimtelijk beleid vastgelegd.

De gemeente vindt het belangrijk een stevige koers uit te zetten, zodat zij in de toekomst haar gezichten en kwaliteiten kan waarborgen en nieuwe kansen die zich aandienen kan verzilveren. In Het Bilts Manifest is gezamenlijk met een brede afvaardiging van de bevolking nagedacht over de kwaliteiten van de gemeente en zijn in het verlengde daarvan drie ontwikkelingsrichtingen vastgelegd, te weten 'Innovatie en Creatie', 'Vitalisatie' en 'Recreatie'. In de structuurvisie worden deze drie onderdelen uitgewerkt in zes speerpunten:

1. Speerpunt 1: het landschap als duurzame onderlegger;
2. Speerpunt 2: een sterke sociale cohesie;
3. Speerpunt 3: zes kernen met een eigen gezicht;
4. Speerpunt 4: Life-science As als groene loper van De Uithof;

5. Speerpunt 5: goed bereikbaar en leefbaar;
6. Speerpunt 6: een recreatief buitengebied van formaat.

Speerpunt 6 gaat naast het recreatieve aanbod in het buitengebied ook in op het omgaan met initiatieven die betrekking hebben op ontwikkelingen op de woningmarkt in het buitengebied. Derhalve wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan op de uitgangspunten binnen dit speerpunt.

3.3.1.2 Speerpunt 6: een recreatief buitengebied van formaat

In het verlengde van haar rol als groene tuin van de regio, zet de gemeente De Bilt nadrukkelijk niet in op grootschalige stedelijke ontwikkelingen. De gemeente ziet nieuwe ontwikkelingen - zoals woningbouw en de ontwikkeling van werklocaties - vooral als een middel om een dynamische en gevarieerde samenleving te behouden, met kansen voor iedereen. Nieuwe ontwikkelingen zijn daarbij maatwerk en worden zorgvuldig en stapsgewijs ingepast binnen landschap en kernen.

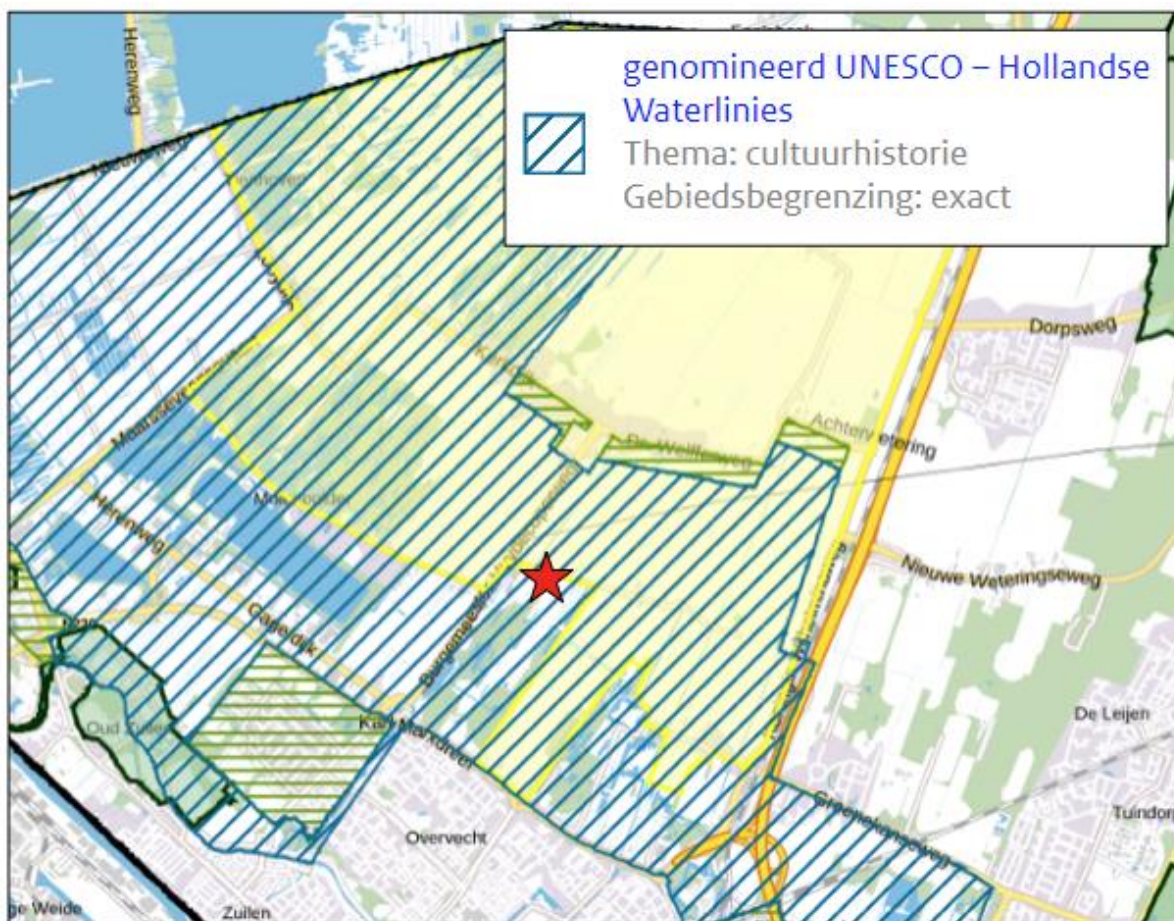
De regio Utrecht is een groeiregio: tot zeker 2035 wordt hier verdere groei van wonen, werken, recreëren, mobiliteit, enzovoort verwacht. In het verlengde daarvan ligt er nog een aanzienlijke woningbouwopgave in de regio vanuit het BRU en de Provincie Utrecht. In de Nota Ruimte (2004) staat echter dat in de nationale landschappen Groene Hart & Nieuwe Hollandse Waterlinie de volgende uitgangspunten gelden:

- bouwen voor maximaal “migratiesaldo nul”;
- geen grootschalige woningontwikkellocaties;
- optimale benutting door herstructurering of intensivering.

Deze uitgangspunten hebben binnen de gemeentegrenzen betrekking op de kernen Westbroek, Hollandsche Rading, Maartensdijk en Groenekan. De provinciale Structuurvisie 2005-2015 (2004) sluit hierop aan door te stellen dat in deze vier kernen hooguit zeer beperkt woningen mogen worden toegevoegd en dat het lint van Westbroek niet verder kan worden verdicht.

3.3.1.3 Toetsing van de ontwikkeling aan de Structuurvisie

Het plangebied bevindt zich in het nationale landschap ‘Nieuwe Hollandse Waterlinie’ (zie afbeelding 3.4), waarmee de bovenstaande uitgangspunten van belang zijn. De voorgenomen ontwikkeling betreft een bestemmingswijziging van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds beëindigd, waardoor de initiatiefnemer voornemens is een duurzame vervolgfunctie in de vorm van regulier wonen voor ogen heeft. Daarmee is er sprake van een woningbehoefte die wordt ingevuld binnen de bestaande bebouwing. Daarmee wordt voldaan aan bovenstaande uitgangspunten en kan worden geconcludeerd dat de bestemmingswijziging passend is binnen de structuurvisie.



Afbeelding 3.4 Ligging plangebied binnen de Hollandse Waterlinies (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

3.3.2 Woonvisie 2013-2020

3.3.2.1 Algemeen

De gemeentelijke Woonvisie 2013 – 2020 betreft het meest recente volkshuisvestingsplan van de gemeente De Bilt. In de Woonvisie is de focus verschoven van kwantiteit naar kwaliteit. Het college stelt zich in de periode 2013 - 2020 de volgende ambities:

1. Vasthouden aan het kwalitatief hoogwaardig woonmilieu;
2. Leefbare vitale kernen;
3. Inwoners met een zorgbehoefte de mogelijkheid bieden zo lang en zelfstandig mogelijk in de eigen omgeving te blijven wonen;
4. Bouwen voor starters en jonge gezinnen;
5. Bouwen voor ouderen;
6. Doorstroming bevorderen, passende huisvesting voor iedereen;
7. Profiteren van de economische aantrekkelijkheid van de regio;
8. Duurzaam bouwen;
9. Investeren in de bestaande woningvoorraad.

Om deze ambities te kunnen bereiken zijn deze uitgewerkt in de volgende zes, meer concrete, beleidskeuzes:

1. Specifiek woonmilieu behouden en versterken (kwaliteit gaat boven kwantiteit).
2. Betaalbare huizen starters en (jonge) gezinnen t.b.v. de leefbaarheid en vitaliteit in de kleine kernen.
3. Doelgroep ouderen krijgt waar mogelijk voorrang in de grotere kernen.
4. Kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte krijgen prioriteit
5. Levensloopbestendig bouwen en duurzaamheid als uitgangspunt.
6. Naast sturing op 5% nieuwbouw, ook de bestaande woningvoorraad opplussen.

3.3.2.2 Toetsing van de ontwikkeling aan de Woonvisie 2013-2020

Voorliggend wijzigingsplan voorziet uitsluitend in een bestemmingswijziging waarbij een voormalige agrarische bedrijfswoning wordt voorzien van een woonbestemming, waardoor deze gebruikt kan worden als reguliere woning. Het plan is daarmee te kleinschalig om bij te dragen aan de ambities uit de woonvisie. Wel wordt het huidige woonmilieu behouden, waarmee wordt aangesloten bij ambitie 1 uit de woonvisie.

3.3.3 Bestemmingsplan “Buitengebied Maartensdijk 2012”

3.3.3.1 Algemeen

Het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Maartensdijk 2012" omvat de juridisch-planologische regeling voor het buitengebied van de gemeente De Bilt. Het bestemmingsplan biedt, binnen de randvoorwaarden die gelden vanuit onder meer het landschap, milieu, water, archeologie en cultuurhistorie, ontwikkelingsruimte aan bestaande functies en speelt daarnaast in op toekomstige of mogelijk gewenste ontwikkelingen. Deze ontwikkelingsmogelijkheden zijn onder andere opgenomen in afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de toepassing van de volgende wijzigingsbevoegdheid.

3.3.3.2 Wijzigingsbevoegdheid

Op grond van artikel 4.7.2 zijn Burgemeester en wethouders bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering bevoegd de bestemming ‘Agrarisch met waarden – 2’ te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ en de aansluitende gebiedsbestemming(en). Op grond van artikel 4.7.2 kan de wijzigingsbevoegdheid worden toegepast, mits:

- a. de woonbestemming wordt gegeven aan de voormalige dienstwoning;
- b. door de wijziging het aantal woningen ter plaatse niet toeneemt.

3.3.3.3 Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid

- a. Onderdeel van de bestemmingswijziging is dat de woonbestemming gegeven wordt aan de voormalige bedrijfswoning c.q. dienstwoning. Het onbebouwde agrarische perceel behoudt de bestemming ‘Agrarisch met waarden – 2’, zonder bouwvlak.
- b. De bestemming ‘Agrarisch met waarden – 2’ wordt gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’ als bedoeld in ‘Wonen’ uit het bestemmingsplan “Buitengebied Maartensdijk 2012”. Binnen de bestemming ‘Wonen’ is per bestemmingsvlak maximaal het bestaande aantal woningen toegestaan, waarmee is geborgd dat het aantal woningen niet toeneemt.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten behorende bij de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan “Buitengebied Maartensdijk 2012”.

3.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het wijzigingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een wijzigingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een nieuw geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.1.2 Situatie plangebied

Voorliggend ontwikkeling voorziet uitsluitend in het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming naar de bestemming 'Wonen'. Woningen zijn aangeduid als geluidgevoelige objecten in het kader van de Wgh. In voorliggend geval is de bestaande bedrijfswoning reeds een bestaand geluidsgevoelig object. Deze bedrijfswoning blijft behouden en mag in de nieuwe situatie regulier worden bewoond. Het wijzigingsplan maakt dan ook geen nieuw geluidgevoelig object mogelijk. Nadere toetsing aan de Wgh is niet noodzakelijk.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen dient een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN5740.

4.2.2 Situatie plangebied

Voorliggende ontwikkeling voorziet slechts in een bestemmingswijziging. Er wordt geen bebouwing gesloopt en er worden geen nieuwe gebouwen gebouwd. Een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

4.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Het plangebied is hierin indicatief met de oranje ster aangegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied een buisleiding bevindt. Het gaat hier om een buisleiding van de Nederlandse Gasunie B.V. De buisleiding heeft een uitwendige diameter van 316 mm en een werkdruk van maximaal 40 bar. Bij een dergelijke gasleiding ligt de 1% letaliteitsgrens op respectievelijk ten minste 140 meter. De afstand tussen de gasleiding en het plangebied bedraagt in voorliggend geval circa 285 meter. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is daarmee niet noodzakelijk. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het wijzigingsplan mogelijk is.

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Het plangebied is gelegen aan de Kooijdijk in het buitengebied van de gemeente De Bilt. In voorliggend geval kan daarom worden uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Onderstaande tabel toont de aan te houden richtafstanden behorende bij beide omgevingstypen.

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

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie en is daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’. Vorenstaande betekent dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende bebouwing en functies, waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt verwacht.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie(s) als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling(en) hinder ondervindt van de bestaande functie(s) in de omgeving. Een woning wordt in dit kader aangemerkt als milieugevoelige functie.

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen milieubelastende functies. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf bevindt zich op circa 190 meter afstand. Op basis van het geldende bestemmingsplan is hier een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 4.6 nader op ingegaan. Wanneer het aspect ‘geur’ buiten beschouwing wordt gelaten, geldt voor grondgebonden agrarische bedrijven op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ een richtafstand van 30 meter in het buitengebied/rustige woonwijk. Aan deze richtafstand wordt ruim voldaan.

4.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dit wordt 'de omgekeerde werking' genoemd.

4.6.2 Situatie plangebied

Voorliggende ontwikkeling vindt plaats buiten de bebouwde kom van Westbroek. Het dichtstbijzijnde gelegen agrarisch bedrijfsperceel bevindt zich aan de Kooijdijk 9. Hier is op basis van het bestemmingsplan een grondgebonden agrarisch bedrijf mogelijk. De afstand tussen de perceelsgrens van de beoogde woonbestemming en het agrarisch bouwvlak betreft circa 190 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste aan te houden afstand van 50 meter.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet wordt belemmerd als gevolg van de ontwikkeling en dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6.3 Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij.

4.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet Natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet Natuurbescherming.

4.7.1 Gebiedsbescherming

4.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet Natuurbescherming beschermd.

Het plangebied ligt op circa 1 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Oostelijke Vechtplassen". In afbeelding 4.2 toont de kaart aan de linkerkant de ligging van het plangebied (rode contour) ten opzichte van dit Natura-2000 gebied. In voorliggend geval vervalt de planologische mogelijkheid om ter plaatse van het plangebied agrarische bedrijfsactiviteiten te verrichten. Daarmee vindt er een afname plaats van het aantal te verwachten verkeersbewegingen. Tevens vindt er geen nieuwbouw plaats en wordt er geen bebouwing gesloopt.

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kan worden gesteld dat er geen sprake is van directe hinder in de vorm van geluid of licht. Daarnaast kan (in)directe aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstofdepositie worden uitgesloten.



Afbeelding 4.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 (l) en het NNN (r) (Bron: AERIUS en Atlas Leefomgeving)

4.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De kaart aan de rechterzijde in afbeelding 4.2 toont de ligging van het plangebied (rode contour) ten opzichte van het NNN. Hierin is te zien dat het plangebied zich in de nabijheid van het NNN bevindt. Aangezien de voorliggende ontwikkeling voorziet in een omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, verdwijnt de mogelijkheid om bouwwerken op te richten op het agrarische perceel achter het woonperceel. Daarmee kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een aantasting van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

4.7.2 Soortenbescherming

4.7.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

4.7.2.2 Situatie plangebied

Voorliggend wijzigingsplan voorziet uitsluitend in een bestemmingswijziging. Er is geen sprake van sloop van bestaande bebouwing. Een quickscan flora en fauna kan daarmee achterwege blijven.

4.7.3 Conclusie

De ecologische aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

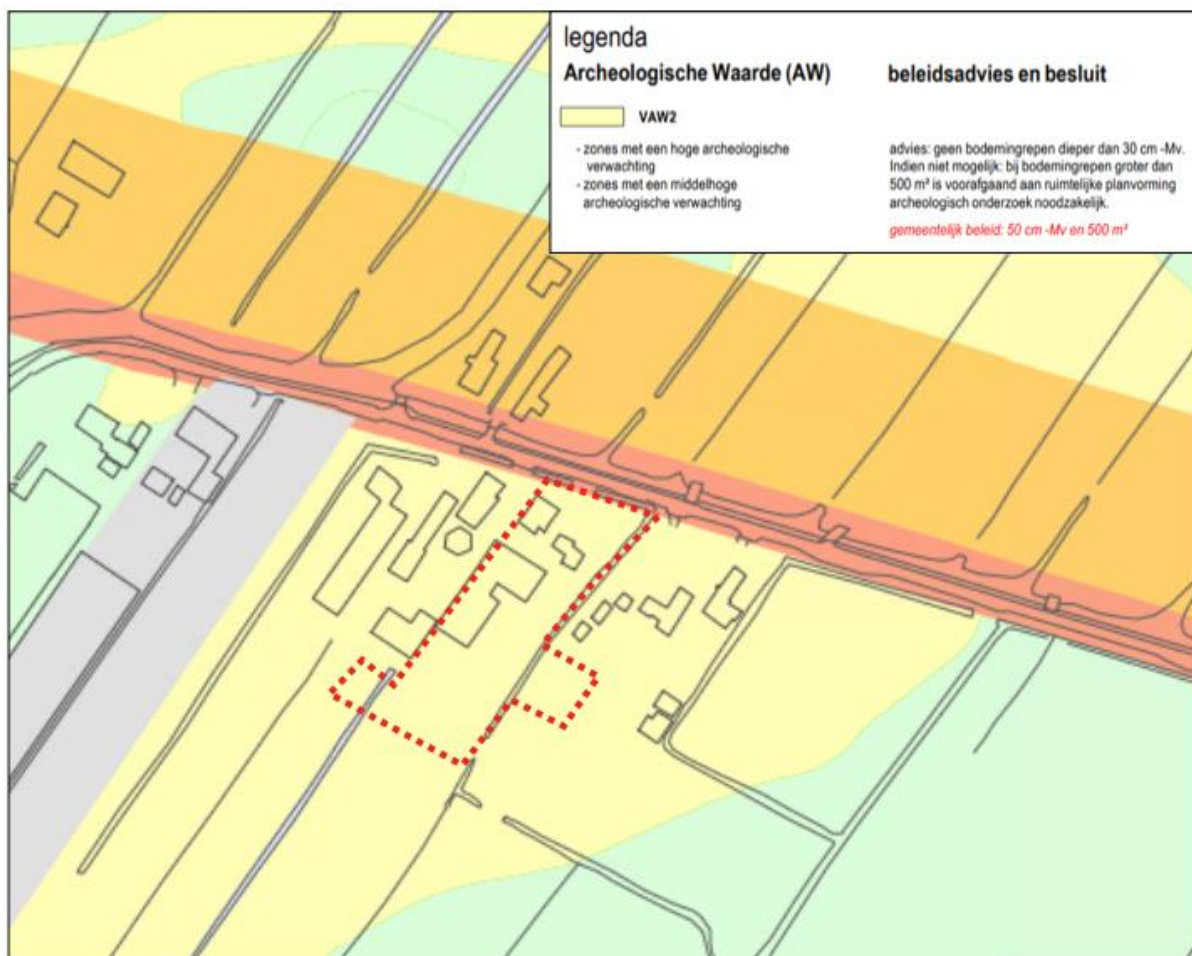
4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente De Bilt heeft in haar archeologische beleidsadvieskaart vastgelegd wanneer een archeologisch onderzoek noodzakelijk is, op basis van de daar geldende archeologische verwachtingswaarde. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de gemeentelijke verwachtingskaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief is weergegeven middels de rode contour. Op basis hiervan is ter plaatse van het plangebied een archeologisch onderzoek noodzakelijk bij een ontwikkeling waarbij de bodem op een diepte van 50 centimeter wordt verstoord en die een oppervlakte hebben van minimaal 500 m². Van een dergelijke ingreep is in voorliggend geval geen sprake. Een archeologisch onderzoek kan daarmee achterwege blijven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart (Bron: gemeente De Bilt)

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een wijzigingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

4.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas (CHAT) van de provincie Utrecht, ter plaatse van het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied is er eveneens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Met de vaststelling van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is het NWP 2016-2021 op enkele onderdelen gewijzigd. Tezamen geven beide documenten op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de NOVI wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

5.1.3 Provinciaal beleid

De provincie stelt kaders en ontwikkelt beleid voor schoon, mooi, veilig en voldoende water in Utrecht. Dit is vastgelegd in het Bodem- Water- en Milieuplan. Voor water heeft de provincie Utrecht drie prioriteiten, te weten 'waterveiligheid en wateroverlast', 'schoon en voldoende oppervlaktewater' en 'een ondergrond met schoon en voldoende grondwater'.

5.1.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke waterbeleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020. Hiermee geeft de gemeente De Bilt invulling aan haar zorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. In het VGR is ook het gemeentelijk afkoppelbeleid beschreven. Afkoppelen van verhard oppervlak gebeurt alleen als het in overeenstemming is met het Convenant Afkoppelen en Infiltreren openbare ruimten op de Utrechtse Heuvelrug.

5.1.5 Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het Waterbeheerplan 2016-2021 bouwt voort op het plan voor de periode 2010-2015 en houdt tegelijk rekening met nieuwe ontwikkeling. Het waterbeheerplan is op 8 oktober 2015 goedgekeurd door het Algemeen Bestuur van het waterschap en is vanaf 1 januari 2016 van kracht.

In het Waterbeheerplan 2016-2021 beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2016-2021 op hoofdlijnen. Hierin staat wat het waterschap doet aan veiligheid, de beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en aan efficiënte zuivering van afvalwater. Ook zet het waterschap zich in voor het behoud van cultuurhistorisch erfgoed en de natuur. Het waterschap wil bereiken dat mensen zich bewuster worden van het belang van een veilig en 'robuust' (toekomstbestendig) watersysteem. Het waterschap wil open en toegankelijk zijn, actief naar samenwerking zoeken en de dialoog aangaan. De strategische uitgangspunten voor de langere termijn (2030) zijn:

- Samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- Een klimaatbestendig en daarmee waterrobuust gebied;

- Steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- Een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- Water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- Gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- Gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- Vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit voor burgers en bedrijven;
- Afstemming over alle watertaken per stroomgebied (i.c. Rijn-West);
- Behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

Bij het tot stand komen van dit wijzigingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Waternet voert taken uit in opdracht van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

5.2.2 Situatie plangebied

De voorliggende ontwikkeling heeft enkel betrekking op een wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Er vindt geen toename plaats van verhard oppervlak. De ontwikkeling brengt daarmee geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse met zich mee. Er kan daarom worden geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het vigerende beleid van het waterschap en het beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

5.3 Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect 'water' geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het wijzigingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, oppervlakte, etc.);
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de bouwregels;

- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

In paragraaf 6.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor dit is gekozen.

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. De algemene regels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan “Buitengebied Maartensdijk 2012”. Er zijn geen specifieke algemene regels opgenomen voor dit wijzigingsplan. De algemene regels behoeven daarom geen verdere toelichting.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit wijzigingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een wijzigingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig kan worden toegestaan.

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

‘Agrarisch met waarden – 2’

Op basis van de wijzigingsbevoegdheid waarmee de voorliggende wijziging mogelijk is gemaakt, dient de woonbestemming te worden gegeven aan de voormalige dienstwoning. Het overige deel van het plangebied is bestemd met de bestemming ‘Agrarisch met waarden – 2’.

De gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden. Op deze gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat hier geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd. Het voormalige bouwvlak is binnen deze

‘Wonen’

Deze bestemming is conform de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.7.2 van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Maartensdijk 2012” opgenomen ter plaatse van de voormalige dienstwoning met de bijbehorende bouwwerken. De gronden zijn onder andere bestemd voor woningen met bijgebouwen en de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen. Per bestemmingsvlak is maximaal het bestaande aantal woningen toegestaan.

In de bouwregels zijn maatvoeringseisen opgenomen voor de aanwezige bebouwing. Zo mag de oppervlakte van woningen (inclusief aanbouwen) niet meer bedragen dan 120 m² dan wel de bestaande oppervlakte en mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen per woning niet meer dan 70 m² bedragen.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat het college gelijktijdig met de vaststelling van het wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat het college verklaart dat met betrekking tot een wijzigingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente De Bilt. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Utrecht

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor plannen in bestaand stedelijk gebied/bestaand bebouwd gebied welke voorzien in woningbouw is, op basis van lid A onder 1 van de vooroverleglijst ruimtelijke plannen, geen vooroverleg vereist indien deze plannen in lijn zijn met de tussen gemeente en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen.

Het voorliggende plan is in het kader het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Utrecht. Op basis van de reactie van de provincie is het voorliggende wijzigingsplan op één punt aangepast, het plan is namelijk getoetst aan de geluidsdoelstellingen van het 'aandachtsgebied stiltegebied' waarin het plangebied zich bevindt.

8.1.3 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap concludeert dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Het waterschap heeft daarom geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid inhoudelijk te reageren.

8.1.4 Veiligheidsregio Utrecht

De veiligheidsregio heeft vastgesteld dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Binnen het plangebied en in de directe nabijheid zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico. Daarnaast is de bereikbaarheid goed en zijn de aanwezige bluswatervoorzieningen reeds voldoende. De veiligheidsregio ziet dan ook geen aanleiding over het nemen van eventuele maatregelen.

8.2 Zienswijzen

In de periode van 8 december 2022 tot 18 januari 2023 heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft er niet toe geleid dat het wijzigingsplan inhoudelijk diende te worden aangepast. Verwezen wordt naar de in bijlage 1 opgenomen zienswijzennota.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Zienswijzennota