

Provinciale Omgevingsverordening

Algemeen

Op basis van artikel 9.5 van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht kan het voornemen mogelijk worden gemaakt. Op basis hiervan is verstedelijking ter plaatse toegestaan, mits de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd, de bebouwing plaatsvindt binnen de bestaande enclaves en linten en de belangen van bestaande omringende functies niet onevenredig worden aangetast.

In voorliggend document wordt onder meer aangetoond dat het voornemen past binnen artikel 9.5 van de omgevingsverordening.

Artikel 3.5 Bebouwingsenclaves- en linten

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingsenclaves of bebouwingslinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. gelijktijdig met de verstedelijking wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd;
 - b. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten; en
 - c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

Voor verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bestaan verschillende mogelijkheden. Binnen bestaande bouw kavels kan worden gedacht aan herstel van waardevolle bebouwing, afbraak van storende bebouwing, sanering van storende functies in samenhang met vestiging van gewenste functies. Op naastgelegen onbebouwde kavels kan worden gedacht aan herstel van waterlopen en landschapsstructuren, herstel van doorzichten en dergelijke. De omvang en verschijningsvorm van een nieuwe of uit te breiden stedelijke functie moet passen binnen het omringende landschap en de bestaande bebouwing. Cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast en de inhoud van de woning moet aansluiten bij de omliggende bebouwing.

Een beeldkwaliteitsparagraaf bevat in ieder geval een analyse van de bestaande kwaliteiten, een onderbouwing op welke wijze de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan die kwaliteiten en op welke wijze dit in de regels van het ruimtelijk besluit is verankerd.

Toetsing aan Artikel 9.5 Bebouwingsenclaves- en linten

1. Het plangebied is aangewezen als 'landelijk gebied' en onderdeel van een bebouwingslint, waardoor bestemmingen en regels zijn toegestaan die verstedelijking mogelijk maken, aangezien:
 - a. gelijktijdig met de verstedelijking de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd, doordat:
 - de oorspronkelijke vervallen (en deels 'karakteristieke') bebouwing wordt vervangen door bij de geschiedenis en in de omgeving passende nieuwe bebouwing, waarbij aandacht is voor onder meer:
 - het materiaal; de verschijningsvorm;
 - de omvang;
 - de inhoud;
 - de situering;

om te voorkomen dat de cultuurhistorische waarden onevenredig aangetast worden;

- de afname van circa 848 m² aan bebouwing (per saldo) bedraagt, zichtbaar vanaf de wegen;
- asbest wordt verwijderd;
- de oppervlakte aan verharding wordt fors verminderd (ruim 50 %);

- er sprake is van een afname van de omvang van het bouwvlak;
- er één erfensemble ontstaat, passend in de structuur van het lint en de omliggende polder (tevens versterking structuur);
- er meer ruimte voor erfbepanting ontstaat;
- sprake is van landschappelijke inpassing;
- de sloot wordt hersteld;
- de doorzichten worden hersteld;
- rust, ruimte en uitzicht centraal staan.

Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.1.1. en bijlage 2 van de toelichting van dit bestemmingsplan;

b. de bebouwing plaatsvindt binnen het bestaande bebouwingslint, hoofdzakelijk ter plaatse van een bestaand bouwvlak;

c. de belangen van bestaande omringende functies niet onevenredig worden aangetast (zie ook paragraaf 5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan). Opgemerkt wordt dat voor de omliggende milieugevoelige functies over het algemeen, als gevolg van het voornemen (wegbestemmen agrarische bedrijfslocatie), sprake is van een verbetering van het woon- en leefklimaat.

2. Op basis van voorliggend document blijkt dat aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan. Dit wordt opgenomen in de toelichting van het ruimtelijk besluit. Ook een beeldkwaliteitsparagraaf maakt hiervan onderdeel uit (zie bijlage 4).

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan artikel 9.5 van de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht, aangezien gelijktijdig met de verstedelijking de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd (zie onder a), de bebouwing niet plaatsvindt buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten en belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast. Ook blijkt uit voorliggend document inclusief beeldkwaliteitsparagraaf, die onderdeel zullen zijn van de toelichting van het ruimtelijk besluit, dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.