

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Omgevingsvergunning 'Bergweg 16 en 16b Amerongen'

Status: definitief
Datum: 14 juni 2017
Auteur: Buro Hoogstraat

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing	6
2. Beschrijving van de huidige en toekomstige situatie	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Landschap	7
2.3 Bestaande situatie	8
2.4 Ontwikkelingen	11
2.5 Strijdigheid geldend bestemmingsplan	13
2.6 Conclusie	13
3. Relevant ruimtelijk beleid	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Europees beleid	15
3.3 Rijksbeleid	16
3.4 Provinciaal beleid	18
3.5 Gemeentelijk beleid	21
3.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid	22
4. Milieu- en omgevingsaspecten	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Bodem	23
4.3 Asbest	24
4.4 Verkeer en parkeren	24
4.5 Wegverkeerslawaaï	24
4.6 Luchtkwaliteit	25
4.7 Watertoets	25
4.8 Flora en fauna	26
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	27
4.10 Bedrijven en milieuzonering	28
4.11 Externe veiligheid	29
4.12 Duurzaamheid	30
4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	31
5. Financiële uitvoerbaarheid	32
5.1 Inleiding	32
5.2 Exploitatie	32
6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.1 Inleiding	33
6.2 Zienswijzen	33

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Quickscan flora en fauna

Bijlage 3: Vervolgonderzoek vleermuizen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

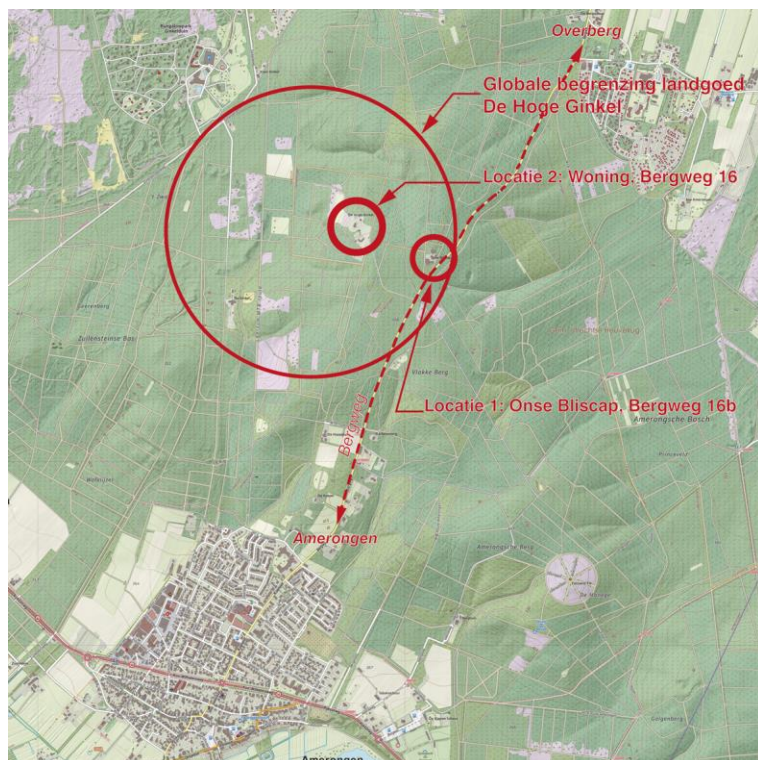
De bewoner van landgoed De Hoge Ginkel in Amerongen is van zins de woning op het landgoed uit te breiden. Omdat de bebouwingsmogelijkheden conform het geldende bestemmingsplan zijn uitgeput, is men bereid om in ruil voor een omgevingsvergunning het aangrenzende complex 'Onse Bliscap' af te breken en de open plek die zo in het bos ontstaat te beplanten en de woonbestemming met de daarbij behorende bouw mogelijkheden op te geven.

Het complex 'Onse Bliscap' is een voormalige jeugdherberg en is in eigendom van de bewoner van landgoed 'De Hoge Ginkel'. De voorgenomen bouwplannen zijn verschillende keren zowel ambtelijk als bestuurlijk met de gemeente besproken. Naar aanleiding van die gesprekken is op 22 maart 2015 is een principeverzoek om planologische medewerking bij het college van burgemeester en wethouders ingediend. Op 17 september 2015 heeft de gemeente in een reactie aangegeven een positieve grondhouding ten aanzien van de bouwplannen te hebben.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past in het geldende bestemmingsplan wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit bouwen en het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt een nadere toelichting op de vergunningsaanvraag.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Landgoed De Hoge Ginkel ligt centraal op de Utrechtse Heuvelrug tussen Amerongen en Overberg. Het landgoed is gerangschikt onder de Natuurschoonwet. Het besluitgebied bestaat uit twee locaties die beide onderdeel zijn van het landgoed. In locatie 1 ligt het af te breken complex Onse Bliscap en in locatie 2 ligt de uit te breiden woning. Beide locaties worden ontsloten vanaf de Bergweg en liggen op een open plek in het bos.



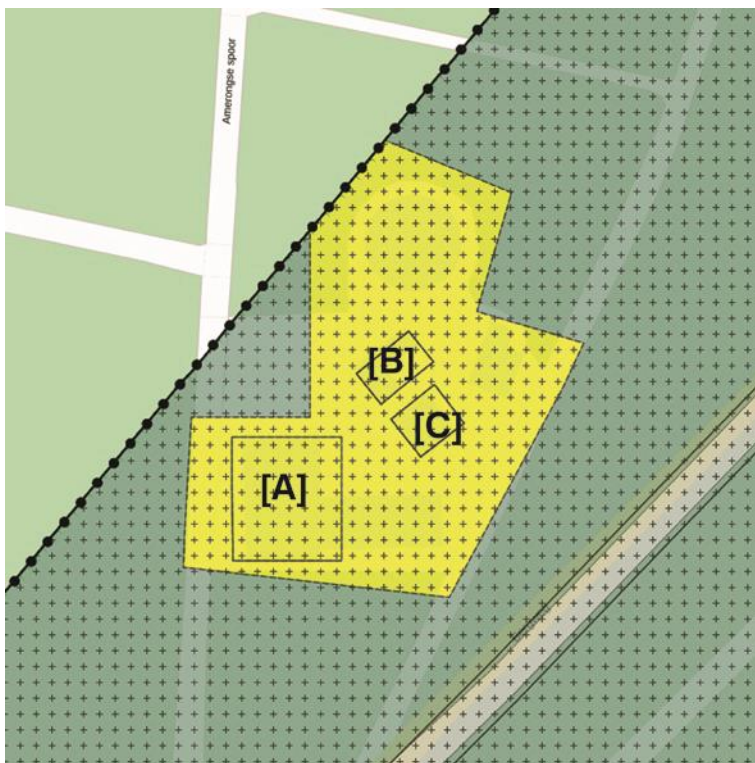
Globale ligging van het landgoed De Hoge Ginkel met daarin de locaties van Onse Bliscap en de woning aangeduid (bron: www.opentopo.nl).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de locaties die onderdeel uitmaken van het besluitgebied gelden afzonderlijke bestemmingsplannen.

1.3.1 Locatie 1: Onse Bliscap

Voor de locatie van Onse Bliscap geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen' ('OMMA Buitengebied'). Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 30 juni 2016. Voor deze locatie geldt de bestemming 'Wonen - B1 Vrijstaand'. Deze bestemming is bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep- en of bedrijf aan huis. In het bestemmingsvlak zijn drie bouwvlakken opgenomen van circa 600 m² [A], 120 m² [B] en 110 m² [C], waarbinnen conform de regels één vrijstaande woning (per bouwvlak) met een inhoud van 600 m³ gerealiseerd mag worden. Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Ecologie' en 'Waarde - Archeologie 3'. Deze dubbelbestemmingen zijn respectievelijk bedoeld voor de instandhouding van landschaps- en natuurwaarden en de bescherming en veiligstelling van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.



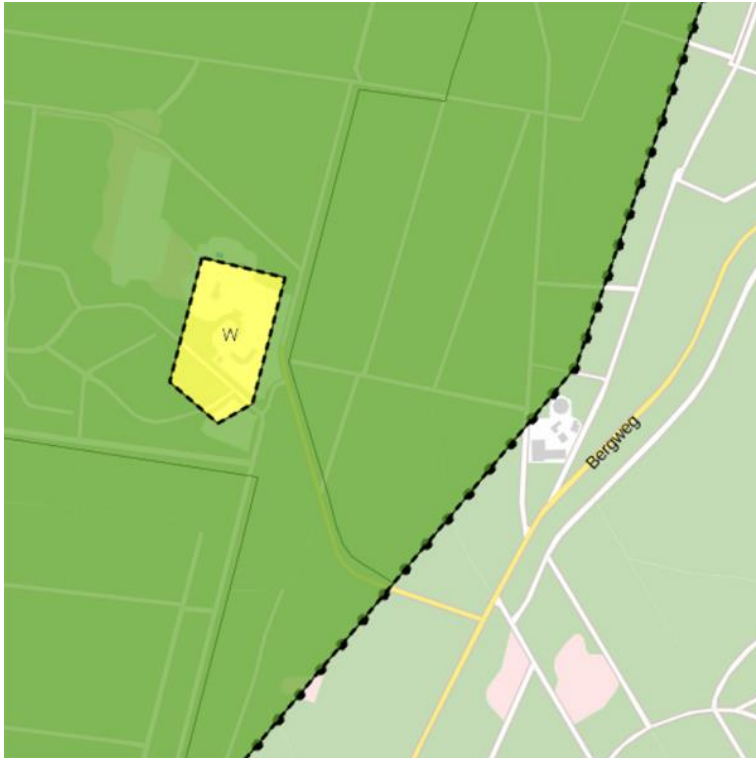
Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen' ('OMMA Buitengebied') ter plaatse van Onse Bliscap (bron:

www.ruimtelijkeplannen.nl). De letters tussen de haken verwijzen naar de bovenstaande tekst.

1.3.2 Locatie 2: de woning

Voor locatie 2 geldt het bestemmingsplan 'Leersum Buitengebied 2005'. Dit bestemmingsplan is in 2009 in verband met een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de invoering van Wet ruimtelijke ordening (Wro) herzien. De herziening is vastgesteld op 16 september 2010.

Voor deze locatie geldt de bestemming 'Wonen'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Landgoed' met als doel het in stand houden van ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden, bestaande uit de paden-, lanen- en groenstructuur, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, zoals landhuizen, waterpartijen, bijzondere landschappelijke elementen en bos- en landbouw. In het bestemmingsplan is de woning geadresseerd op Scherpenzeelseweg 92. Voor dit adres geldt dat de maximale inhoud niet meer mag bedragen dan 1.090 m³. Op verzoek van de initiatiefnemer en eigenaar is dit adres in 2015 omgezet naar Bergweg 16.



Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Leersum Buitengebied 2005/2009' ter plaatse van de woning in het besluitgebied (bron: www.utrechtseheugelrug.nl)

1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

Het tweede hoofdstuk van deze ruimtelijke onderbouwing geeft een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie. In hoofdstuk drie en vier wordt het bouwplan getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijk beleid en milieu- en omgevingswaarden. In hoofdstuk vijf en zes komen achtereenvolgens de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. Beschrijving van de huidige en toekomstige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de bestaande en toekomstige situatie beschreven. Tevens komt de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan aan bod en wordt beschreven op welke wijze hiermee wordt omgegaan.

2.2 Landschap

Het besluitgebied ligt centraal op de Utrechtse Heuvelrug, tussen Amerongen en Overberg. Het landschap wordt gekenmerkt door bos, afgewisseld met open plekken, heide en stuifzanden en reliëf. Het bos heeft een gesloten karakter en wordt slechts op enkele plaatsen doorsneden door noord-zuid lopende verkeersverbindingen.

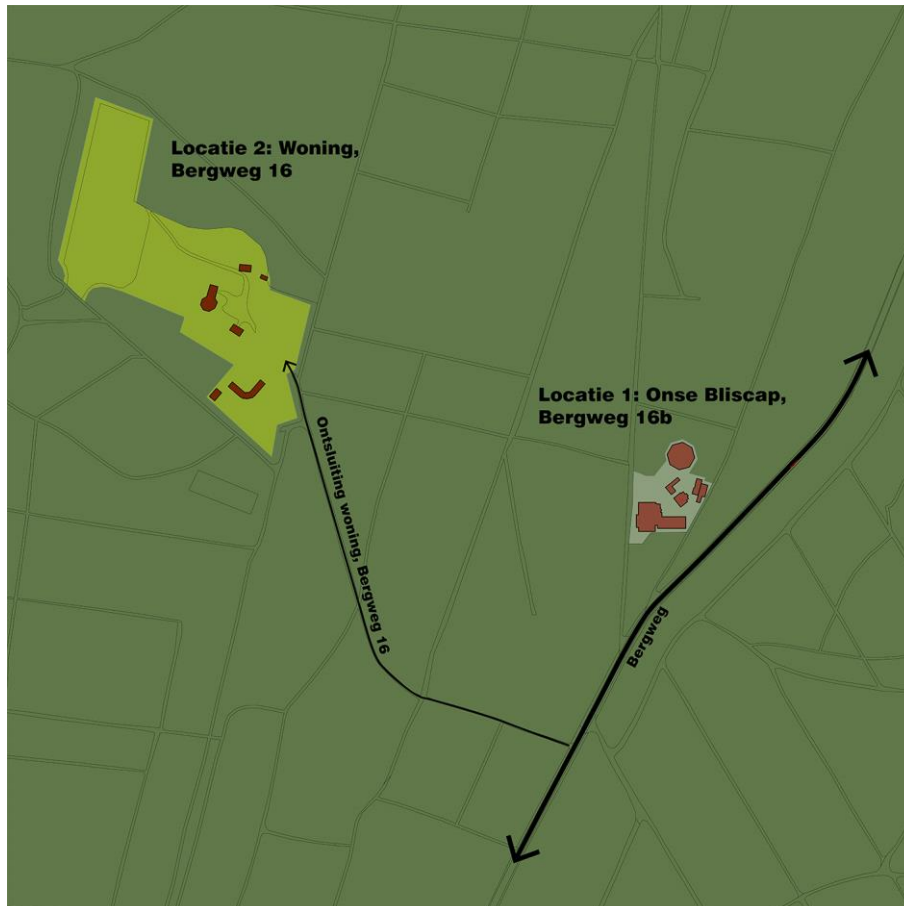
Het besluitgebied ligt ten westen van de Bergweg, een noord-zuid lopende weg tussen Amerongen en Overberg. Deze weg vormt de ontsluitingsweg van het besluitgebied.



Bergweg ter hoogte van de inrit naar het complex Onse Bliscap.

2.3 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit twee bij elkaar gelegen locaties in het bos van de Utrechtse Heuvelrug ten noorden van Amerongen.



Bestaande situatie (ondergrond Basisregistratie Grootchalige Topografie).

Hieronder volgt een beschrijving van beide locaties.

2.3.1 Locatie 1: Onse Bliscap

Onse Bliscap is een verzameling van grotendeels in verval geraakte gebouwen. In het complex was tot voor een aantal jaren geleden een jeugherberg gevestigd. De gebouwen staan verspreid op een open plek in het bos, direct ten westen van de Bergweg. Centraal staat een stenen gebouw van twee bouwlagen en een flauwhellende kap. Erachter staan verspreid kleinere, veelal houten gebouwen. De totale oppervlakte aan gebouwen bedraagt circa 1.300 m² (afmetingen zijn bepaald uit de ondergrond van de www.ruimtelijkeplannen.nl). De locatie is grotendeels onverhard.

Het bos bestaat uit grove den, berk, beuk, esdoorn en eik. Als onderbegroeiing komt onder meer vlier, heide en hulst voor.



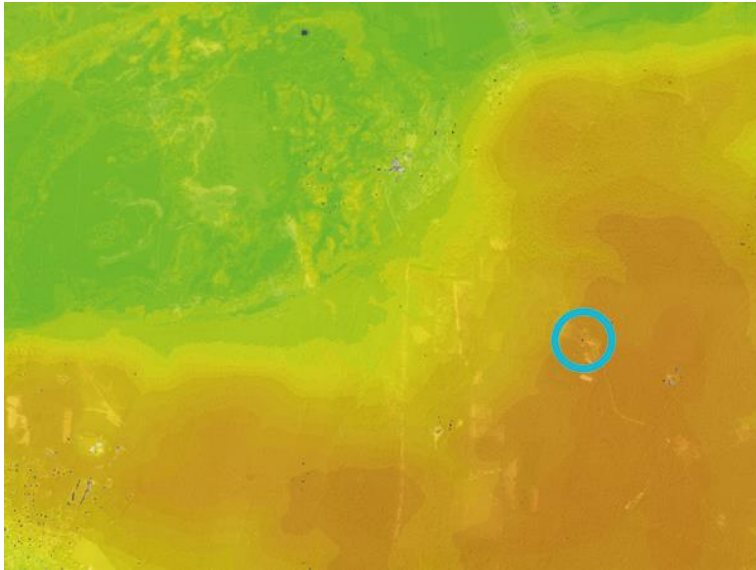
Hoofdgebouw van het complex Onse Bliscap.



Verspreide bebouwing achter het hoofdgebouw.

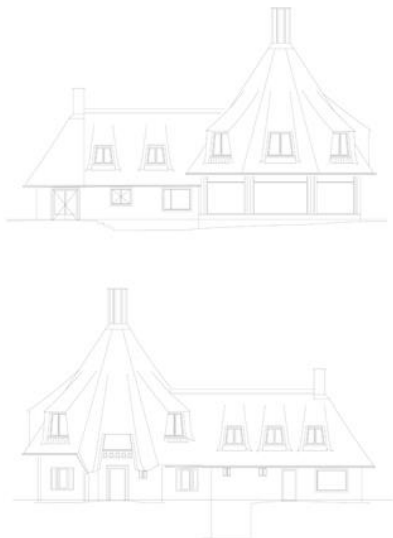
2.3.2 Locatie 2: de woning

Op circa 475 meter ten westen van de Bergweg ligt het landhuis van landgoed De Hoge Ginkel met bijbehorende bijgebouwen en tuinen en erven. Deze gebouwen liggen in een open plek in het bos. De is op de westelijke 'rand' van de oostelijke rug van de Utrechtse Heuvelrug op een hoogte van circa 60 meter +NAP.



Ligging van het besluitgebied aangeduid op het Actueel Hoogtebestand 2 (resolutie 5 m) (bron: www.atlasvoordeleefomgeving.nl).

De woning bestaat uit een achthoekige hoofdvolume met aan de noordzijde een rechthoekig volume. De woning bestaat uit één bouwlaag met een nadrukkelijke rieten kap met flinke overstekken. De kap op het achthoekige volume heeft een kegelvorm en loopt uit in een hoge schoorsteen. De kap van het rechthoekige volume heeft de vorm van een tentdak. In de kap zijn aan alle zijde aangekapte dakkapellen geplaatst.



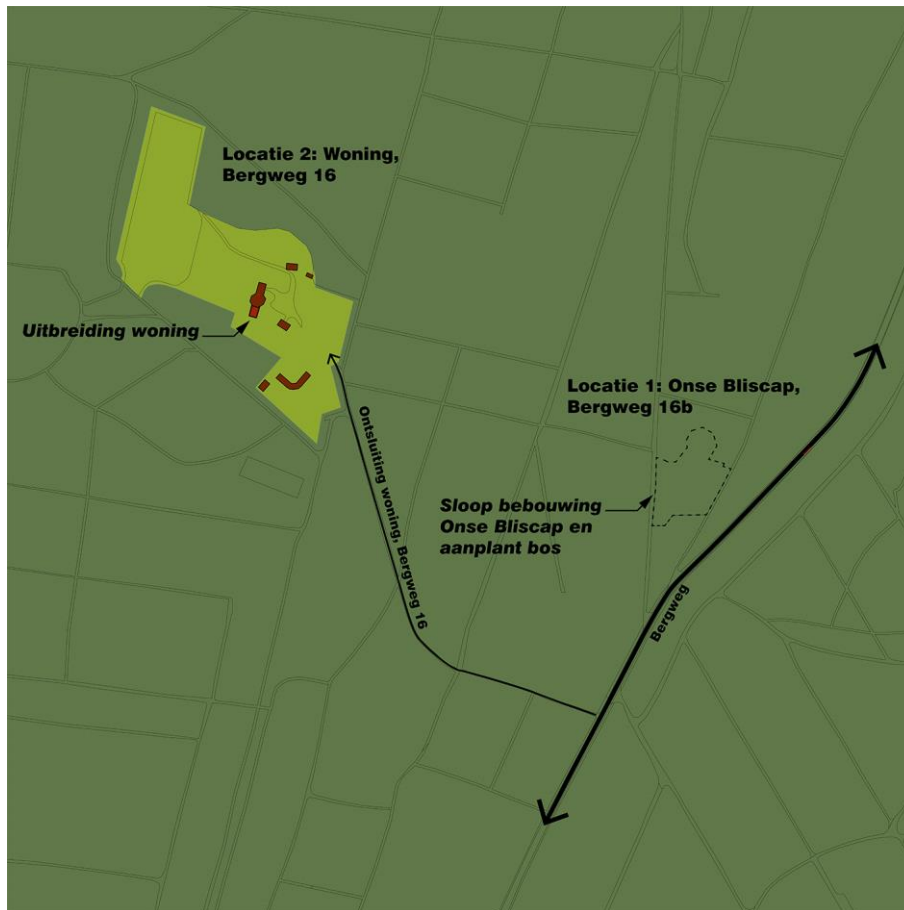
Aanzichten van respectievelijk de west- en oostgevel van de woning.

De entree tot de woning is opgenomen in de oostgevel van het achthoekige volume. Deze gevel heeft een enigszins gesloten uitstraling. De westgevel van de woning, met name van het hoofdvolume, heeft een veel opener uitstraling. Vanuit de woonkamer in het achthoekig volume heeft men een prachtig uitzicht over de aangrenzende tuin, het omliggende landgoed en het westelijk deel van de Utrechtse Heuvelrug. In het rechthoekige volume is de keuken en eetkamer van de woning gevestigd.

Het terrein rondom de woning is ingericht als tuin met overgangen naar het natuurlijke landschap en het bos van het landgoed.

2.4 Ontwikkelingen

Op locatie 1 wordt de bestaande bebouwing gesloopt en de vrijgekomen plekken ingeplant met bos.
Op locatie 2 wordt de bestaande woning uitgebreid.



Toekomstige situatie (ondergrond Basisregistratie Grootchalige Topografie).

Hieronder volgt een beschrijving van voorgenomen ontwikkelingen op beide locaties.

2.4.1 Locatie 1: Onse Bliscap

Op de locatie van de voormalige jeugdherberg wordt de aanwezige bebouwing afgebroken. Hiertoe is op 23 augustus 2015 sloopmelding ingediend bij de gemeente Utrechtse Heuvelrug. In een brief van 26 oktober 2015 heeft de gemeente de melding geaccepteerd. De aanwezige bebouwing zal worden afgebroken op het moment dat de omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de woning is verleend. Er is al wel gestart met het verwijderen van het aanwezige asbest (zie hiervoor [hoofdstuk 4.3](#)).

Met de sloop van deze bebouwing wordt circa 1.300 m² landschaps- en natuurschoonontsierende bebouwing verwijderd. Dit betekent een impuls voor de ruimtelijke kwaliteit en het natuurschoon van het gerangschikte landgoed, zoals bedoeld in de Natuurschoonwet.

De leegkomende plek in het bos wordt als bosplantsoen aangeplant met een menging van grove den, berk, beuk, esdoorn en eik. Hierbij wordt rekening het bestaande bos en de bestaande padenstructuur.

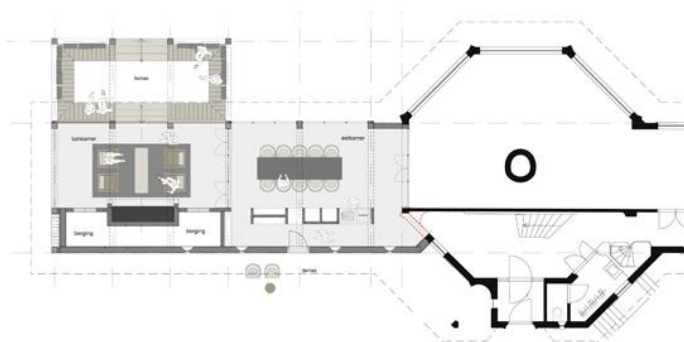
2.4.2 Locatie 2: de woning

De woning wordt aan de zuidzijde uitgebreid met een eetkamer, tuinkamer (overdekte veranda) met bijbehorende inpandige bergruimte en een terras. De uitbreiding vindt plaats in het deel van de tuin dat bestaat uit gazon en is omgeven door heesters en bomen. De uitbreiding heeft een oppervlakte

van circa 90 m² en een totale inhoud van circa 559 m³ (waarvan circa 309 m³ binnen en 250 m³ buiten).



Uitbreidingslocatie in de tuin ten zuiden van de bestaande woning.



Plattegrond van de uitbreiding van de woning (bron: Wolterinck Design Studio).

De uitbreiding van de woning vindt plaats in het verlengde van het bestaande rechthoekige volume aan de noordzijde. Het nieuwe deel van de woning bestaat uit één bouwlaag en een rieten kap met dakkapellen, die overeenkomt met de kap van het bestaande rechthoekige volume. De architectonische uitstraling van de woning wordt daardoor evenwichtig met centraal het achthoekige volume en aan weerszijden een vleugel.

Het aanzicht van de oostgevel heeft een gesloten karakter en sluit daarmee aan bij het bestaande gevelaanzicht. De westgevel daarentegen bestaat ter plaatse van de eetkamer nagenoeg geheel uit glas en is ter plekke van de tuinkamer geheel open. De ruimten in de uitbreiding zijn daarmee maximaal georiënteerd op het uitzicht over het westelijke deel van de Heuvelrug.



Aanzicht van de oostgevel van de woning (bron: Wolterinck Design Studio).



Aanzicht van de westgevel van de woning (bron: Wolterinck Design Studio).



Aanzicht van de zuidgevel van de woning (bron: Wolterinck Design Studio).

2.5 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

Met de voorgenomen uitbreiding van de woning wordt de maximale inhoud van de woning van 1.090 m³ uit het geldende bestemmingsplan 'Leersum Buitengebied 2005/2009' overschreden. De ontwikkeling past daarmee niet in het geldende bestemmingsplan.

2.6 Conclusie

De gewenste uitbreiding van de woning met circa 90 m² is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Leersum Buitengebied 2005/2009'. Om deze uitbreiding als nog mogelijk te maken voert de initiatiefnemer compenserende maatregelen uit. De voormalige jeugdherberg Onse Bliscap afgebroken en het vrijgekomen gebied ingeplant als bos. Hiermee wordt circa 1.300 m² landschap- en natuurschoonontsiende bebouwing op het NSW-landgoed De Hoge Ginkel verwijderd en een impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit en de waarde van het natuurschoon op het landgoed. Per saldo neemt hiermee de hoeveelheid bebouwing in het buitengebied af.

Door de initiatiefnemer wordt een verklaring getekend, waarin is vastgelegd dat zij afzien van de bestaande gebruiks- en bouwrechten uit het geldende bestemmingsplan en het vrijkomende terrein

omvormen tot natuur. De omgevingsvergunning en de verklaring vormen de basis voor de bestuurlijke lus voor het wijzigen van het bestemmingsplan 'OMMA Buitengebied' waarmee de geldende bestemming 'Wonen – B1 Vrijstaand' gewijzigd zal worden in 'Natuur'.

3. Relevant ruimtelijk beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

3.2 Europees beleid

3.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 4.6 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

3.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 4.7.

3.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Deze zijn opgenomen in de Flora- en faunawet. In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 4.8 wordt besproken in hoeverre de bestemmingswijziging de aanwezige natuurwaarden raakt.

3.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 4.9 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

3.3 Rijksbeleid

3.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Eén van de kernbegrippen in de SVIR is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten meer ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Het motto van deze structuurvisie is 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit is vertaald naar drie concrete doelstellingen:

- concurrentiekracht verbeteren;
- bereikbaarheid verbeteren;
- leefbare en veilige leefomgeving met unieke en cultuurhistorische waarden.

De drie doelstellingen die het motto van de SVIR vertegenwoordigen, zijn terug te vinden in dertien nationale (gelijkwaardige) belangen. Voor de realisatie van de nationale belangen zijn vier instrumenten voorhanden:

- kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving);
- bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld met provincies en gemeenten);
- financieel (bijvoorbeeld infrastructuurfonds);
- kennis (bijvoorbeeld inzetten College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen).

In de realisatieparagraaf van het SVIR is per nationaal belang aan de hand van de hierboven genoemde instrumenten aangegeven hoe het belang gerealiseerd zal worden.

3.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30 december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd.

3.3.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van nationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale ruimtelijke belangen, aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen zal worden geborgd met de (toekomstige) AMvB Ruimte.

Het Rijk geeft met deze werkwijze een transparante en scherp geselecteerde invulling aan de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het resultaat hiervan is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen voor medeoverheden duidelijk wanneer afstemming moet worden gezocht met het Rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het Rijk voor staat. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

3.3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke

ordering (Bro) opgenomen. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen.

3.3.4.1 Wettelijk kader

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'stedelijke ontwikkelingen' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

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

In de toelichting op de wijziging van artikel 3.1.6. Bro is de wijziging 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. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimteveragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt'.

3.3.4.2 Werking van de Ladder

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' bestaat drie treden. Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Kort gezegd is de vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. De motivering vraagt om te inventariseren wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn waar in de behoefte kan worden voorzien en om een inschatting van de (financiële) haalbaarheid daarvan.

Kan de vraag volledig opgevangen worden binnen bestaand gebied dan is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 aan de orde.

3.3.4.3 Uitwerking

Gezien de aard en de schaal van het voorgenomen bouwplan is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van artikel 1.1.1 Bro. Daarnaast neemt doordat in ruil voor het gedeeltelijk afbreken van het complex Onse Bliscap het netto bebouwde oppervlakte op het landgoed af. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is dan ook niet van toepassing.

3.3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen nationale ruimtelijke belangen en gezien de aard en schaal van de ontwikkelingen is het doorlopen van de treden van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing.

3.4 Provinciaal beleid

3.4.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 (PRS) heeft de provincie Utrecht haar ruimtelijke beleid vastgelegd voor de komende 15 jaar. De PRS is op 4 februari 2013 is de PRS vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Bij besluit van Provinciale Staten van 12 december 2016 is de structuurvisie herijkt. Hierbij zijn twee partiële herzieningen van de structuurvisie (van 10 maart 2014 en 3 november 2014) opgenomen in de structuurvisie.

De rode draad van de PRS is het behoud van het evenwicht tussen mens, milieu en markt. Daarbij gaat het om deze drie samen en in samenhang. De sterkte van de regio wordt immers bepaald door de zwakste schakel. In Utrecht moet er ruimte zijn voor:

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

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

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

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

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

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

Een duurzame leefomgeving

De provincie stimuleert het gebruik van alle duurzame energiebronnen: windenergie, biomassa, (diepe) geothermie, warmte-koudeopslag, zonne-energie, waterkracht en het benutten van restwarmte. Voor windenergie en biomassa zijn ruimtelijke kaders opgesteld. Hierbij is het uitgangspunt dat, vanwege de ruimtelijke impact van windturbines, de voorkeur uitgaat naar andere vormen van duurzame energie. De ruimtelijke impact van biomassaverbrandingsinstallaties en mestvergisters voor eigen gebruik is minimaal en deze kunnen daarom in principe overal gerealiseerd worden, mits ze aan de omgevingsvergunning voldoen. Grotere installaties of vergisters vereisen een nadere locatiekeuze of worden geheel geweerd vanwege de ruimtelijke impact op het landelijk gebied.

Landelijk gebied met kwaliteit

De aantrekkelijkheid van het landschap wordt in belangrijke mate bepaald door de kernkwaliteiten. De door de provincie voorgestane ontwikkeling richt zich op behoud en versterking van de kernkwaliteiten. Deze sluiten vaak aan bij de cultuurhistorie van het landschap. De provincie wil de

cultuurhistorische kwaliteiten van vooral de landgoederen en buitenplaatsen, het militaire erfgoed en het agrarisch cultuurlandschap behouden, versterken en beleefbaar maken. Biodiversiteit en beleefbare natuur dragen bij aan het aantrekkelijke vestigingsklimaat van de provincie. Daarom wil de provincie inzetten op het verder ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden. Verbetering van de wisselwerking tussen het bodem- en watersysteem, de natuur en het menselijk handelen, moet een kwaliteitsverbetering van de natuur opleveren.

Natuur Netwerk Nederland

Voor de kwaliteit van de natuur is de Natuur Netwerk Nederland (NNN) van belang. Enerzijds spant de provincie zich in om de bestaande natuur te beheren en waar mogelijk te verbeteren. Anderzijds spant ze zich in voor de realisatie van nieuwe natuur. Hiertoe is samen met maatschappelijke organisaties het Akkoord van Utrecht (9 juni 2011) opgesteld. Dit akkoord is een belangrijke pijler van het natuurbeleid en voor de uitvoering ervan. De ruimtelijke aspecten van het akkoord zijn verankerd in de PRS.

Om te komen tot zowel een ontwikkelingsgerichte omgang met de NNN, als tot een betere ruimtelijke bescherming, worden een aantal instrumenten benoemd. Onder voorwaarden worden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij het functioneren van de NNN niet wordt aangetast of zelfs wordt verbeterd. De volgende instrumenten zijn beschikbaar:

- uitbreiding van geringe omvang bij bestaande functies. Kleinschalige ontwikkelingen in de NNN zijn mogelijk mits ze aansluiten aan een bestaande andere functie en ze op al verstoord terrein plaats vinden;
- plussen en minnen / mitigeren. Het negatieve effect van een ontwikkeling kan met voor natuur positieve ingrepen worden opgeheven zodat er geen sprake is van een significante aantasting van de NNN;
- herbegrenzing van de NNN. Bij kleinschalige ontwikkelingen kan het instrument herbegrenzing worden ingezet, mits dit leidt tot een gelijkwaardige of betere kwaliteit van de NNN;
- saldobenadering. Toe te passen bij een combinatie van ontwikkelingen die in een gezamenlijk ruimtelijk plan worden opgepakt en die per saldo een meerwaarde voor natuur opleveren.

Utrechtse Heuvelrug

Voor het landschap Utrechtse Heuvelrug willen we de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

1. robuuste eenheid;
2. reliëfbeleving;
3. extreme historische gelaagdheid.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van de Utrechtse Heuvelrug verschillende accenten. De kernkwaliteiten zijn in de toelichting kort beschreven. Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten hebben we opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. Wij vragen gemeenten en initiatiefnemers bij ontwikkelingen hiervan gebruik te maken.

De Utrechtse Heuvelrug manifesteert zich als een landschappelijke eenheid. Deze wordt bepaald door het doorlopende reliëf en bos afgewisseld met heide, vennen en stuifzand. De Utrechtse Heuvelrug is een centraal robuust element voor het natuurnetwerk in de provincie Utrecht. De Utrechtse Heuvelrug wordt doorsneden door historisch bepaald netwerk van wegen. Open plekken op de Utrechtse Heuvelrug zijn aan het bos gerelateerd en niet aan de wegen.

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug wordt aandacht gevraagd voor het in stand houden van het reliëf en voor het in stand houden van het samenhangend boscomplex.

Vanwege het reliëf en de overige kwaliteiten van de Heuvelrug willen we in dit gebied geen grootschalige ontgrondingen. Kleinschalige ontgrondingen voor natuurontwikkeling of recreatieve ontwikkeling zijn wel mogelijk, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten.

3.4.2 Provinciale ruimtelijke verordening 2013 - 2028

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2012 (PRV) heeft de provincie Utrecht haar ruimtelijke vastgelegd voor de komende 15 jaar. De PRV is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Voor het plangebied zijn de hierna volgende onderwerpen van belang. Bij besluit van Provinciale Staten van 12 december 2016 is de verordening herijkt.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Er zijn drie zones uit de Cultuurhistorische hoofdstructuur van toepassing op (delen van) het plangebied. Het betreft de zones 'Historische buitenplaatszone', 'Archeologie' en 'Militair erfgoed'. In de Historische buitenplaatszone is behoud door ontwikkeling is het uitgangspunt. Er is ruimte voor ontwikkelingen gericht op het creëren van economische kostendragers indien deze bijdragen aan het herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige stedelijke (of stedelijk gelieerde) functies c.q. bebouwing. De cultuurhistorische waarde van de historische buitenplaatszone ligt met name in:

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

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

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

In de zone Militair erfgoed is behoud door ontwikkeling het uitgangspunt. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van de linies is het behouden en versterken van de openheid van de voormalige inundatiegebieden en van de samenhang tussen de elementen van de linie van groot belang. De linies zijn bepalend voor de ontwikkelingsrichting en vorm van verstedelijking en grootschalige infrastructuur. De cultuurhistorische waarde van de linies ligt met name in:

- de hoofdweerstandslijn inclusief de daarbij behorende elementen en, indien aanwezig, voorposten en stoplijn;
- de inundatiegebieden en bijbehorende elementen;
- de accessen en verdedigingswerken.

Landelijk gebied

Het beleid van het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost heeft een doorvertaling gekregen in de PRV (voor het Utrechtse deel).

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

Landschap

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

Landschap Utrechtse Heuvelrug

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

- robuuste eenheid;
- reliëfbeleving;
- extreme historische gelaagdheid.

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug wordt aandacht gevraagd voor het in stand houden van het reliëf en voor het in stand houden van het samenhangend boscomplex. Vanwege het reliëf en de overige kwaliteiten van de Heuvelrug wil de provincie in dit gebied geen grootschalige ontgrondingen. Kleinschalige ontgrondingen voor natuurontwikkeling of recreatieve ontwikkeling zijn wel mogelijk, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten.

Aardkundige waarden

In het plangebied bevinden zich diverse gebieden met aardkundige waarden. Ruimtelijke plannen dienen deze aardkundige waarden te beschermen. Het gaat hierbij om regels die de aantasting van aardkundige waarden voorkomen of tot het uiterste beperken, bijvoorbeeld door middel van een dubbelbestemming met omgevingsvergunningplicht.

Natuur Netwerk Nederland

In ruimtelijke plannen moeten regels worden opgenomen die de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN dienen te beschermen, in stand te houden en te ontwikkelen. Niet elke ingreep in de NNN leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden. Ingrepen die (eventueel nadat inrichtingsmaatregelen zijn genomen) niet de wezenlijke kenmerken en waarden significant aantasten, zijn toegestaan. Dit geldt ook voor uitbreidingen van geringe omvang van al binnen de NNN bestaande functies.

3.4.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen provinciale ruimtelijke belangen en past binnen de ontwikkelingsruimte die geboden wordt binnen de Nationaal Natuurnetwerk.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie 2030 'Groen dus Vitaal'

Om lijn te krijgen in de afwegingen om ontwikkelingen wel of niet toe te staan of kwaliteiten wel of niet verder te ontwikkelen, heeft de gemeente de Structuurvisie 2030 'Groen dus Vitaal' vastgesteld. Deze structuurvisie is op 28 januari 2010 vastgesteld, met daarin afspraken op hoofdlijnen, van hoe belangen af te wegen en welke structuren te veranderen. Voor de ontwikkelingsrichting is gekeken naar een langere periode, tot 2030. Het concrete beleid voor de kortere termijn omvat de periode 2010–2016.

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

3.5.2 Nota Nieuwe Landgoederen

Het doel van de Nota Nieuwe Landgoederen is het schetsen van een heldere en eenduidige visie om de ontwikkeling van nieuwe landgoederen binnen de gemeente te kunnen begeleiden en aanvragen te toetsen. Het uitgangspunt bij een gewenste ontwikkeling van een (nieuw) landgoed is dat de aanvrager een zogenoemd Landgoedplan op moet (laten) stellen, waarin drie onderdelen prioriteit hebben:

- Een gebiedsanalyse;
- Een inrichtingsplan;
- Een exploitatieopzet, annex beheerplan.

Om te kunnen bepalen of een nieuw landgoed realiseerbaar is, zijn in de nota criteria opgenomen. Deze criteria hebben betrekking op:

- Locatie;
- Omvang;
- Inrichting;
- Beeldkwaliteit;
- (Duurzame) instandhouding.

In de Nota Nieuwe Landgoederen wordt erkend dat de ontwikkeling van een (nieuw) landgoed een zorgvuldig planproces vergt. Naast de beoordeling van het landgoedplan aan de hand van de nota, zal het initiatief onder andere getoetst moeten worden op planschaderisico en aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van milieu, water, verkeer, ecologie, cultuurhistorie, et cetera. Op basis van deze toetsen wordt pas duidelijk of aan een initiatief voor het ontwikkelen van een nieuw landgoed medewerking kan worden verleend.

Bestaande landgoederen

Een groot gedeelte van de gemeente bestaat uit reeds bestaande landgoederen en buitenplaatsen. Instandhouding van bestaande landgoederen en buitenplaatsen blijft met name vanwege exploitatie-technische redenen lastig. Om de instandhouding ervan te waarborgen, zoeken eigenaren dan ook naar nieuwe functies voor landgoed of buitenplaats om inkomsten te genereren.

Het al dan niet verlenen van medewerking aan de functieverandering hangt af van verschillende factoren, waaronder de ligging in het landschap, de bereikbaarheid en de aan- of afwezigheid van ecologische beschermingszones en de aard en omvang van de reeds aanwezige bebouwing. Of een nieuwe functie mogelijk is, wordt getoetst aan deze en andere relevante aspecten, die voor ieder landgoed anders zijn. Het toestaan van bepaalde functies op een bestaand landgoed is dan ook het resultaat van toetsing van meerdere aspecten.

Ofschoon ook bij functieverandering op bestaande landgoederen en buitenplaatsen sprake is van maatwerk, is het niet in alle gevallen noodzakelijk tot de 'zware' procedure van herziening van het bestemmingsplan te volgen. Zo staat bijvoorbeeld de locatie van het landgoed of de buitenplaats al op voorhand vast. Daarom kan het bestemmingsplan wel, voor reeds bestaande landgoederen en buitenplaatsen in het plangebied, onder voorwaarden mogelijkheden bieden voor bepaalde vormen van functieverandering.

3.5.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen gemeentelijke ruimtelijke belangen.

3.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

Het relevante ruimtelijke beleid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen bouwplan.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

4.2 Bodem

4.2.1 Locatie 1: Onse Bliscap

4.2.1.1 Onderzoek

Grondvitaal bv heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd met als doel de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem het grondwater vast te stellen.

Uit het historisch onderzoek is gebleken dat er vlak ten noorden van het hoofdgebouw een bovengrondse HBO-tank aanwezig is. Om deze reden is ten behoeve van het opstellen van de onderzoekshypothese het onderzoeksgebied in twee deelgebieden opgedeeld:

1. het gehele terrein;
2. het gebied ter plekke van de HBO-tank.

Het onderzoek in deelgebied 1 is uitgevoerd overeenkomstig NEN5740 ONV (onverdachte locatie). In deelgebied 2 is het onderzoek uitgevoerd overeenkomstig NEN5740 VEP (verdachte kern).

Het veldonderzoek van deelgebied 1 heeft verontreinigingen in de bovengrond groter dan de achtergrondwaarde aangetoond met PAK's en in de ondergrond groter dan de achtergrondwaarde met kobalt. Ter plaatse van de HBO-tank zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater bevindt zich op een diepte die groter is dan 5,0 meter. Overeenkomstig de NEN5740 is er geen peilbuis geplaatst.

Het rapport is als bijlage 1 in de [Bijlagen](#) bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

4.2.1.2 Conclusie

De onderzoekshypothesen voor zowel deelgebied 1 als deelgebied 2 worden verworpen. Echter de aangetoonde concentraties in deelgebied 1 zijn van lichte aard en geven geen aanleiding tot nader onderzoek. De invloed van deze verontreinigingen op de volksgezondheid en het milieu zijn nihil.

4.2.2 Locatie 2: uitbreiding woning

4.2.2.1 Onderzoek

Ter plaatse van de locatie voor het uitbreiden van de woning geldt reeds de bestemming 'Wonen'. Deze grond is altijd in gebruik geweest als tuin en daarvoor als bos. Een verontreiniging van de boven- of ondergrond en het grondwater wordt niet verwacht.

4.2.2.2 Conclusie

Gezien het huidige en historische gebruik wordt geen bodemverontreiniging verwacht. Echter omdat de bodemkwaliteit niet bekend is mag na eventuele graafwerkzaamheden de vrijgekomen grond niet zonder meer buiten het bouwperceel worden gebruikt.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen bouwplan.

4.3 Asbest

4.3.1 Onderzoek

In het kader van het afbreken van het complex Onse Bliscap is door Grondvitaal bv een asbestinventarisatie Type A volledig uitgevoerd met als doel eventueel asbesthoudende materialen in het gebouw of onderdelen van het gebouw op te sporen.

Tijdens de asbestinventarisatie zijn asbesthoudende materialen aangetroffen, zoals vloerzeilen, wand- en plafondplaten en golfplaten. Voordat de sloopwerkzaamheden plaatsvinden kunnen deze materialen als geheel worden verwijderd. Er bestaat geen redelijk vermoeden dat er in de constructie verborgen asbesthoudende materialen aanwezig kunnen zijn.

Het rapport is als bijlage 2 in de [Bijlagen](#) bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

4.3.2 Conclusie

Het aspect asbest vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen bouwplan.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Verkeer

De voorgenomen bouwplannen hebben geen verkeersaantrekkende werking.

4.4.1.1 Conclusie verkeer

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen bouwplan.

4.4.2 Parkeren

De voorgenomen bouwplannen hebben geen gevolgen voor de parkeersituatie.

4.4.2.1 Conclusie parkeren

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen bouwplan.

4.4.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen bouwplan.

4.5 Wegverkeerslawaaï

4.5.1 Beoordelingskader

Met de nieuwbouw van de woning wordt er een geluidsgevoelige functie toegevoegd aan de omgeving. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat langs wegen geluidszones liggen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Het plangebied ligt in buitenstedelijk gebied. De breedte van de geluidszones is als volgt:

- één of twee rijstroken: 250 meter;
- drie of vier rijstroken: 400 meter;
- vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De afstand wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook van de weg tot de gevel van het gebouw.

De maatgevende weg voor het bepalen van de geluidsbelasting is de Bergweg. De nieuw te bouwen woning ligt binnen de geluidszone van deze weg.

4.5.2 Onderzoek

De afstand van de gevel van de uitbreiding van de woning ligt op ruim 475 meter van de Bergweg. Als gevolg van deze afstand is een akoestisch onderzoek als gevolg van het wegeverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

4.5.3 Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen bouwplan.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Beoordelingskader

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Milieubeheer in werking getreden. In deze wet is ook de regeling voor luchtkwaliteit opgenomen. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wet Milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De omvang van dit project is dusdanig dat er in beide locaties geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde en dat het in niet betekende mate bijdraagt aan de verontreiniging van de luchtkwaliteit. Per saldo zal er geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreden.

4.6.2 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen bouwplan.

4.7 Watertoets

Het doel van de watertoets is om in vroeg stadium in overleg te treden met het waterschap over de voorgenomen ontwikkeling. De watertoets is op 15 maart 2016 uitgevoerd op www.dewatertoets.nl. Op basis hiervan heeft het waterschap Vallei en Veluwe een wateradvies uitgebracht.

4.7.1 Advies Waterschap

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen.

4.7.2 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen bouwplan.

4.8 Flora en fauna

Ten behoeve van de sloop van 'Onse Bliscap' is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om het voorkomen van wettelijk beschermde dier- en plantensoorten en de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor wettelijk beschermde gebieden inzichtelijk te maken.

4.8.1 Beoordelingskader

De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. De wet kent een aantal verboden, bijvoorbeeld: bepaalde planten mogen niet geplukt worden, dieren mogen verstoort, verjaagd of gedood worden. In bepaalde situaties mag dit wel. Voor deze ruimtelijke ingrepen is dan een ontheffing of vrijstelling nodig.

- Een vrijstelling is een uitzondering op een verbod. Deze geldt voor iedereen die aan de voorwaarden van de vrijstelling voldoet.
- Een ontheffing is een besluit waarbij in een individueel concreet geval een uitzondering op een wettelijk verbod wordt gemaakt.

De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt grotendeels in handen van de provincies. Tot slot geldt een zorgplicht. Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet: de Wet natuurbescherming schrijft voor dat nadelige gevolgen voor planten en dieren voorkomen moeten worden.

4.8.2 Gebiedsgerichte natuurbescherming

Het plangebied maakt onderdeel uit van Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug en is ook in Natuur Netwerk Nederland opgenomen als natuurgebied. De voorgenomen ruimtelijke ingrepen passen binnen de structuurvisie Utrechtse Heuvelrug 2030, en heffen de versnippering van natuurgebieden door wegen en/of bebouwing op.

De voorgenomen ingreep is van dusdanige kleine omvang dat er geen negatieve effecten te zijn verwachten op het beschermde Natura 2000-gebied 'De Rijntakken'. Dit gebied ligt op circa 2,5 kilometer afstand van het plangebied.

Het voorgenomen bouwplan tast de kenmerken en waarden van de Natuur Netwerk Nederland niet aan. De grond ter plaatse van het bouwplan wordt momenteel gebruikt als tuin. Daarnaast valt het bouwplan in de categorie uitbreidingen van geringe omvang van al binnen de Natuur Netwerk Nederland bestaande functies. Om deze redenen kan een vergunning worden verleend voor het uitvoeren van het bouwplan.

4.8.3 Beschermde flora en fauna

Tijdens het verkennend veldonderzoek in het project gebied zijn enkel sporen van algemene soorten zoogdieren aangetroffen waarvoor de algemene zorgplicht van toepassing is. Daarnaast geldt er voor de soorten als de huisspitsmuis, eekhoorn en egel een vrijstelling en geldt de algemene zorgplicht. Het projectgebied is gelegen in een biotoop voor diverse vogels. Omdat effecten op vogels niet geheel zijn uit te sluiten bij het slopen van de gebouwen, dient er buiten het broedseizoen om worden gewerkt.

Mogelijk maken vleermuizen gebruik van de gaten/kieren tussen de steensmuur en houten gevelbedekking.

De grond ter plaatse van het bouwplan wordt momenteel gebruikt als tuin en bestaat voornamelijk uit gras. Gezien deze kenmerken worden er geen beschermde plant- en diersoorten verwacht. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht. De bomen rondom de tuin zijn geschikt als broedplaats voor vogels. Deze worden niet gekapt. Daarnaast biedt de omgeving voldoende uitwijkmogelijkheden. Om verstoring tijdens de broedperiode te voorkomen is het aan te bevelen de bouwwerkzaamheden zo veel mogelijk buiten het broedseizoen uit te voeren.

4.8.4 Vervolgonderzoek vleermuizen

Op basis van het vleermuizenprotocol 2017 is een vervolgonderzoek naar vleermuizen uitgevoerd ter plaatse van een te slopen gebouw dat onderdeel is van het complex 'Onse Bliscap. Hiertoe zijn op 22 mei 2017 en 13 juni 2017 twee avondbezoeken afgelegd. Tijdens deze bezoeken zijn geen uitvliegende vleermuizen uit de te slopen bebouwing waargenomen. De voorlopige conclusie van het vervolgonderzoek is dat er in de te slopen bebouwing geen sprake is van kraamverblijfplaatsen en/of zomerverblijfplaatsen van vleermuizen.

De rapportage van het vleermuizenonderzoek is als bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

4.8.4 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen bouwplan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

4.9.1.1 Beoordelingskader

De gemeente heeft een archeologische beleidskaart vastgesteld. Het besluitgebied ligt deel in een gebied waarvoor de waarde 'Archeologie 3 hoog geldt' geldt. Het beleid voor dit gebied is dat wordt gestreefd naar behoud in situ. Er geldt een onderzoeksverplichting bij ingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld met een oppervlakte groter dan 150 m².



Archeologische beleidskaart met daarop aangeduid de ligging van het besluitgebied (bron: www.heuvelrug.nl)

4.9.1.2 Conclusie

Omdat het bouwplan kleiner dan 150 m² is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen bouwplan.

4.9.2 Cultuurhistorie

4.9.2.1 Aanwezige cultuurhistorische waarden

In en in de directe omgeving van het besluitgebied komen geen rijks- en gemeentelijke monumenten voor. Het besluitgebied is geen onderdeel van een beschermd stads- of dorpsgezicht, als zodanig aangewezen waardevol landschap en een cultuurhistorisch waardevolle structuur.

De uitbreiding vindt plaats bij een woning met een bijzondere architectonische uitstraling dat onderdeel is van een NSW-landgoed. De uitbreiding van de woning vindt plaats in een architectonische stijl die aansluit bij de bestaande woning en geen inbreuk betekenen voor de waarden van het NSW-landgoed.

4.9.2.2 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen bouwplan.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

4.10.1 Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

4.10.2 Aanwezige bedrijven

In de omgeving van het besluitgebied komen geen bedrijven met een milieuzone voor.

4.10.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen bouwplan.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening komen net als bij het Bevi in een regeling te staan. Deze regeling is nog niet gepubliceerd.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

4.11.2 Risicokaart

De risico's ten aanzien van externe veiligheid zijn in kaart gebracht aan de hand van www.risicokaart.nl. Op onderstaande afbeelding is het plangebied in omcirkeld op de risicokaart.



Uitsnede van de risicokaart met daarop het besluitgebied aangeduid (bron: www.risicokaart.nl)

4.11.3 Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied liggen er geen inrichtingen die vallen onder de werking van het Bevi.

4.11.4 Transportroutes gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied liggen geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

4.11.5 Buisleidingen

Op circa 900 meter ten noordwesten van het besluitgebied ligt een aardgasleiding. Gezien de afstand is de aardgasleiding niet van invloed op het voorgenomen bouwplan.

4.11.6 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen bouwplan.

4.12 Duurzaamheid

4.12.1 Beoordelingskader

De wettelijke eisen voor energiezuinigheid en milieu in hoofdstuk 5 van het Bouwbesluit hebben betrekking op thermische isolatie, de energieprestatie (EPC) en milieuprestatie (MPG). Aanvullend hebben de provincie Utrecht en gemeente Utrechtse Heuvelrug beleid opgesteld voor duurzaamheid. Voor aanbouw zijn de eisen van thermische isolatie van kracht. Aangetoond moet worden dat de vereiste Rc-waarden worden gehaald. Dit is mede afhankelijk van de dikte en eigenschappen van het gekozen isolatiemateriaal. Bij de bepaling van de Rc-waarden moet rekening worden gehouden met het warmteverlies door de houten constructie van de houtskeletbouwwanden.

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie 2013-2028. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Hierin staat voor nieuwe ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied dat het ruimtelijk plan een beschrijving moet bevatten van

de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Bij zowel het bouwen als renoveren van woningen is het van belang dat nagedacht wordt over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft haar beleid rond klimaat, energie en duurzaam bouwen verwoord in het Milieubeleidsplan "Natuurlijk duurzaam". In 2035 wil de gemeente klimaatneutraal zijn. Voor nieuwbouwwoningen streeft de gemeente naar een 25% scherpere energieprestatie dan de maximale wettelijk verplichte EPC-score. Daarnaast wordt gestreefd naar GPR energie = 8,5 en een gemiddelde GPR van 7,5.

Gratis en vrijblijvende licentie GPR Gebouw

Met GPR Gebouw wordt inzichtelijk gemaakt waarmee de duurzaamheid van het plan kan worden verbeterd. Het instrument GPR Gebouw vertaalt concrete maatregelen in een prestatiescore voor duurzaam bouwen. GPR Gebouw is opgebouwd uit vijf verschillende thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Scores variëren van 0 t/m 10.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug stelt het gebruik van GPR Gebouw gratis beschikbaar. De gemeente verstrekt een gebruikersnaam en wachtwoord. Toegang via www.gprgebouw.nl.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een aardgasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren.

Extra hypotheekruimte voor energiezuinige woningen

De Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet maakt het mogelijk om extra hypotheekruimte te krijgen voor duurzaamheid. Huiseigenaren die energiebesparende maatregelen willen meefinancieren kunnen hiervoor meer hypotheekruimte krijgen. Voor energie neutrale woningen of nul-op-meter woningen is deze extra ruimte vanaf 1 januari 2017 tot € 25.000. Dit gaat buiten de normale inkomenstoets om. Er zijn wel voorwaarden, waaronder een bruto minimum jaarinkomen van € 33.000,- en een maximum totaal hypotheekbedrag van 106 % van de marktwaarde van de woning ná het nemen van de maatregelen.

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De milieu- en omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen bouwplan.

5. Financiële uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

5.2 Exploitatie

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Hoofdstuk 4 (artikelen 4.1 - 4.3) Wabo, Financiële bepalingen) gaat ervan uit dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning met ernstige nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving het kostenverhaal verzekerd is. De voor dit bouwplan en deze omgevingsvergunning te maken kosten, waaronder eventuele tegemoetkoming in schade, zijn voor rekening van de betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer. Tevens is de leges verordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug van toepassing.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hoofdstuk 3, artikelen 3.10 - 3.13 Wabo). Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is voor de uitgebreide procedure afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

6.2 Zienswijzen

Het ontwerp van de te verlenen omgevingsvergunning zal te zijner tijd worden gepubliceerd, zodat belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen. Deze zienswijzen worden in deze paragraaf opgenomen en beantwoord.