

Zuylensteinseweg 18

Inhoudsopgave

Besluittekst	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1. Aanleiding en doelstelling	
1.2. Ligging en begrenzing van de projectlocatie	
1.3. Geldend bestemmingsplan	
1.4. Procedure omgevingsvergunning afwijken	
1.5. Leeswijzer	
Hoofdstuk 2 Het project	8
2.1. Huidige situatie	
2.2. Ruimtelijke gevolgen	
Hoofdstuk 3 Algemeen ruimtelijk beleid	16
3.1. Inleiding	
3.2. Rijksbeleid	
3.3. Provinciaal beleid	
3.4. Gemeentelijk beleid	
Hoofdstuk 4 Specifieke regelgeving en beleid	23
4.1. Wonen	
4.2. Archeologie	
4.3. Cultuurhistorie	
4.4. Ecologie	
4.5. Bodem	
4.6. Water	
4.7. Bedrijven en milieuzonering	
4.8. Externe veiligheid	
4.9. Geluid	
4.10. Verkeer en parkeren	
4.11. Duurzaamheid	
4.12. Vormvrije M.e.r. beoordeling	
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	42
5.1. Economische uitvoerbaarheid	
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	
5.3. Handhaving	
Hoofdstuk 6 Conclusie	44
Bijlagen	45
Bijlage 1 Archeologisch onderzoek	46
Bijlage 2 Cultuurhistorisch onderzoek	47
Bijlage 3 Quickscan flora en fauna	48
Bijlage 4 Steenuileninventarisatie	49
Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek	50
Bijlage 6 Resultaat watertoets	51

Besluittekst

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

De projectlocatie Zuylesteinseweg 18 betreft de voormalige ridderhofstad Wayenstein, die sinds het einde van de 17^e eeuw deel uitmaakt van het landgoed Zuylestein. De oorsprong van Zuylestein en Wayenstein ligt rond de 14^e eeuw. De buitenplaats Zuylestein is al 400 jaar lang onafgebroken familiebezit. Om het landgoed en de cultuurhistorische, recreatieve en ecologische waarden ook te behouden voor de toekomst zijn mogelijke ontwikkelingen onderzocht die bijdragen aan de kosten van het beheer en onderhoud van het landgoed. Voor het landgoed is een integrale toekomstvisie opgesteld ter onderbouwing van de voorgenomen ontwikkelingen. Eén van deze ontwikkelingen is de functiewijziging van de monumentale boerderij en de monumentale schuur naar wonen.

In het geldende bestemmingsplan 'Amerongen - Buitengebied 1995' is de boerderij bestemd voor 'Agrarisch gebied met landschapswaarden'. Hierin is het gebruik als woning alleen toegestaan ten dienste van de agrarische functie. Om de bebouwing te gebruiken als zelfstandige woning, wordt daarom afgeweken van het planologisch regime. Dit kan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De omgevingsvergunning om af te wijken, dient te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onderhavige rapportage vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2. Ligging en begrenzing van de projectlocatie

Wayenstein ligt ten westen van het dorp Amerongen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De projectlocatie ligt aan het einde van een lange oprit, die is verbonden aan de Zuylesteinseweg. De woonboerderij staat bekend als boerderij Wayenstein en wordt omgeven door enkele bijgebouwen.



Afbeelding 1: Luchtfoto met projectlocatie rood omcirkeld (bron: BingMaps)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Amerongen - Buitengebied 1995

De projectlocatie ligt in het bestemmingsplan 'Amerongen - Buitengebied 1995' (vastgesteld op 18 december 1995 door de raad van de vml. gemeente Amerongen). Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden' (artikel 6). In deze bestemming is het gebruik als bedrijfswoning toegestaan, maar niet als zelfstandige woning. Daarom wordt middels een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan voor wat betreft het beoogde gebruik. Er wordt geen nieuwe woonbebouwing mogelijk gemaakt.



Afbeelding 2: uitsnede locatie Wayenstein op plankaart van bestemmingsplan 'Buitengebied'

1.4. Procedure omgevingsvergunning afwijken

De 'Omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan' doorloopt de 'uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure' zoals omschreven in afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht'. De wettelijke termijn voor het doorlopen van de procedure bij de Omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is 26 weken.

Hieronder wordt de procedure stapsgewijs toegelicht.

Het concept van de omgevingsvergunning afwijken wordt met ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de betrokken bestuurlijke instanties, zoals waterschap en provincie. Dit bestuurlijk vooroverleg is verplicht op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Na het vooroverleg wordt het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning afwijken ter inzage gelegd en vindt een formele kennisgeving plaats van het ontwerpbesluit. Gedurende de terinzagelegging van 6 weken, heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze op het ontwerp naar voren te brengen. Aan de hand van de ingebrachte zienswijzen kan het plan eventueel worden aangepast.

Op grond van artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht wordt een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan niet verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De verklaring van geen bedenkingen (verder: vvgb) kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening (lid 2) en de raad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist (lid 3). In zijn besluit van 10 maart 2016 geeft de gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug aan geen bedenkingen te hebben tegen de voorgenomen omgevingsvergunning.

Binnen een termijn van acht weken na het verloop van de termijn van de terinzagelegging, beslist het college van burgemeester en wethouders van Utrechtse Heuvelrug omtrent gunning van de omgevingsvergunning afwijken. Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na verloop van de beroepstermijn. Tegen de gunning staat beroep open bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande en toekomstige situatie beschreven. Vervolgens is in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is ingegaan op de uitvoerbaarheid van het project. De rapportage is afgesloten met de conclusie, opgenomen in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Het project

2.1. Huidige situatie

2.1.1 Geomorfologie en bodem

2.1.1.1 *Ontstaansgeschiedenis van het landschap*

Het landschap rondom Amerongen is in belangrijke mate gevormd tijdens de voorlaatste ijstijd (het Saalien, circa 150.000 jaar geleden). Tijdens deze ijstijd bereikte het landijs Nederland, waarbij de aldaar aanwezige afzettingen werden opgestuwd door het ijs. Zo ontstonden er zogenaamde stuwwallen langs de randen van het landijs. Amerongen ligt langs een noordwestelijk-zuidoostelijk georiënteerde stuwwal die deel uitmaakte van de Utrechtse Heuvelrug, een serie stuwwallen in het oostelijk deel van de provincie Utrecht.

Het Midden-Weichselien (Pleniglaciaal; ca. 73.000 - 13.000 jaar geleden) was een zeer koude en droge tijd waarin door het ontbreken van vegetatie veel fijnzandig materiaal uit de droge rivierbeddingen is gaan verstuiven. Het materiaal werd elders afgezet en wordt ook wel dekzand genoemd. Met het warmer worden van het klimaat aan het einde van het Pleistoceen (ongeveer 10.000 jaar geleden) ontstond er weer vegetatiegroei en werd de verstuiving van het zand over het algemeen beperkt.

In het begin van het Holoceen (het huidige geologische tijdperk dat 10.000 jaar geleden begon) was er sprake van een grote klimaatverbetering ten opzichte van de voorgaande periode. De rivieren kregen als gevolg van vegetatiegroei veel minder sedimenten te verwerken en er was sprake van een regelmatige afvoer. Het vlechtende karakter van de rivieren ging daardoor langzaam over in een meanderend karakter met een hoofdgeul, waar nu ook nog sprake van is bij de Nederlandse rivieren. Vanaf omstreeks 5.600 jaar geleden lagen direct ten zuiden van de Utrechtse Heuvelrug de voorlopers van de Nederrijn en de Kromme Rijn. Deze sneden de stuwwal aan, zoals bij Rhenen goed te zien is. De stuwwal bij Amerongen is van fluviaatiele erosie bespaard gebleven.

2.1.1.2 *Geomorfologie*

Volgens de geomorfologische kaart van Nederland ligt de projectlocatie in een zone met verspoelde dekzanden. Het dekzand is afgezet in een gordel aan de rand van de stuwwal en is vermoedelijk gedeeltelijk verspoeld geraakt gedurende het Holoceen. Op de waaier zijn verschillende geultjes waar te nemen die kwelwater vervoeren van de stuwwal af, naar de lager gelegen delen van het terrein. De afvoer van dit water heeft het dekzand verspoeld.

2.1.1.3 *Bodem*

In de projectlocatie zijn naar verwachting hoge zwarte enkeerdgronden aanwezig. Dit zijn gronden met een onvergraven humeuze bovengrond die dikker is dan 50 centimeter. Een dergelijk (opgebracht) humeus dek wordt ook wel een esdek genoemd. Dit dek is ontstaan door het langdurig bemesten van arme zandgronden met potstalmest, bestaande uit een mengsel van plaggen, dierenmest en huisafval. Met deze methode bleef een akker in deze voedingsarme omgeving jaarlijks vruchtbaar. Deze methode werd in hoofdzaak toegepast vanaf de 13^e eeuw, maar vond in toenemende mate plaats in de 17^e eeuw. Archeologisch gezien vormen esdekken zeer interessante zones vanwege de grote kans dat eventueel aanwezige archeologische resten vanwege de dikte van het esdek gespaard zijn gebleven van verstoring door moderne landbouw.

2.1.2 Water

Op de Utrechtse Heuvelrug zelf ontbreekt een duidelijk oppervlaktewaterstelsel, zodat de waterafvoer voornamelijk via de ondergrond plaatsvindt. De aanwezige oppervlaktewateren op de Heuvelrug betreffen vennen en (gegraven) plassen bij onder andere landgoederen en buitenplaatsen. Via de watervoerende lagen in de bodem, stroomt het van de stuwwallen afkomstige grondwater naar de lagere delen van de Gelderse Vallei in het noorden en de Amerongerwetering in het zuiden. Dit kwelwater is door de langdurige filtering in het zand van de Utrechtse Heuvelrug zeer goed van kwaliteit. Ook onder de dijk door kwelt water vanuit de Nederrijn/Lek naar boven.

2.1.3 Landschap en cultuurhistorie

Wayenstein ligt in een bijzonder interessante en cultuurhistorisch waardevolle omgeving. Enerzijds vanwege de ligging tussen andere riddermatige goederen als Zuylestein en huis Amerongen, anderzijds vanwege de elementen en structuren die een beeld geven van de inrichting en het gebruik. Bovendien is de ligging aan de rand van de relatief gave dorpsrand van Amerongen van belang.

Het erf Wayenstein ligt te midden van grasland en bospercelen. Zowel het gebied van de vroegere Amerongerweide (ten westen van de Zuwe) als de Nieuwe Eng (tussen de Zuwe en de Zuylesteinseweg), waarvan nog enkele percelen in 1900 als bouwland in gebruik waren, worden nu benut als grasland. De percelering van de Nieuwe Eng is strookvormig met een west-oost oriëntatie, die door de perceelsrandbegroeiing en de oprijweg naar Wayenstein wordt geaccentueerd. Het terrein van de vroegere Amerongerweide wordt begrensd door de Zuwe (aan de noord- en oostzijde), door de Kollandsloot in het westen en door de dijk van de Nederrijn in het zuiden. Qua percelering valt dit gebied uiteen in twee delen. Het zuidelijke deel had vroeger vrij grote rechthoekige percelen, waar het noordelijk deel bestaat uit lange smalle stroken. De grens tussen beide delen wordt gevormd door het pad, dat vroeger vanaf de Zuwe via de zuidkant van het erf Wayenstein naar de kade van Kolland liep.



Afbeelding 3: Overzichtsk kaart landschappelijke elementen (bron: Bouwhistorische opname met waardestelling voormalige ridderhofstad Wayenstein, BBA)

Nummer	Verklaring
--------	------------

1 (blauw)	De Zuwe is om drie redenen van landschappelijk belang: door zijn vroegere waterstaatkundige betekenis als zijdwende, het de grens vormt van twee ontginningsblokken en het tot in de 19 ^e eeuw de toegang tot Wayenstein vormde.
2 (paars)	Westelijke begrenzing door de Kollandsloot en de oprijlaan van Zuylestein. De Kollandsloot is vanwege zijn ouderdom van historisch-landschappelijke waarde.
3 (donker-rood)	De langs een sloot en in opdracht van prins Frederik Hendrik aangelegde laan maakt onderdeel uit van de parkstructuur van Zuylestein. Heeft alleen een visuele relatie met Wayenstein.
4 (groen)	Het omvangrijke rechthoekige boscomplex ten westen van Wayenstein getuigt van het vroegere gebruik en vormt de visuele afsluiting van de weilanden in het gebied.
5 (roze)	Het vrije zicht op het Wayenstein is van belang voor de belevingswaarde.
6 (niet aangeduid)	Kavelgrenzen als sloten en houtsingels geven een beeld van de inrichting en hebben een cultuurhistorische waarde.
7 (rood)	De dijk van de Nederrijn (de Lekdijk) maakt uit van de bedijking uit de 12 ^e eeuw en heeft grote waterstaatkundige en cultuurhistorische betekenis.
8 (geel)	De huidige toegangsweg van Wayenstein naar de Zuylesteinseweg is van oudsher een schapendreef over de Nieuwe Eng.
9 (bruin)	De landscheiding tussen Zuylestein en Wayenstein.
10 (bruin)	Het terrein van Wayenstein (de projectlocatie) is met de schuur en boerderij van hoge cultuurhistorische waarde. Het terrein maakt deel uit van de beschermde buitenplaats Zuylestein.

Tabel 1: Verklarende tabel landschappelijke en cultuurhistorische elementen (ontleend aan: Bouwhistorische opname met waardestelling voormalige ridderhofstad Wayenstein, BBA)

De Zuwe vormt dus de grens tussen twee landschappelijke eenheden met een verschillende geschiedenis en een verschillende inrichting. De Nieuwe Eng is ontstaan als een uitbreiding van het akkerareaal van de boeren in het westelijk deel van Amerongen. Achter de Zuwe lag het gemeenschappelijk weidegebied van de Amerongse weiden. Dit gebied werd pas verdeeld in de loop van de 14^e eeuw. De verschillen in percelering aan weerskanten van de Zuwe, die zich met name manifesteren in de verschillen in oriëntatie van de strookvormige percelen, vertellen dus iets over de verschillen in inrichting en gebruik.

De kleinschaligheid, die het landschap honderd jaar geleden kenmerkte, is in belangrijke mate achteruitgegaan. Rond 1900 werden vrijwel alle graslandpercelen met houtsingels omgeven. Verschillende sloten in het gebied zijn gedempt en de meeste houtsingels zijn verwijderd en vervangen door een raster. Enkele singels zijn bewaard gebleven rondom Wayenstein.

2.1.4 Ruimtelijke en functionele structuur

De woonboerderij in de projectlocatie, staat bekend als boerderij Wayenstein en wordt omgeven door enkele bijgebouwen. De boerderij zelf is in vervallen staat, maar betreft wel een rijksmonument. De vervallen staat is het gevolg van een brand die heeft plaatsgevonden in jaren '90 van de vorige eeuw. Direct rondom de boerderij ligt een erf dat gedeeltelijk is verhard met grind en is gedeeltelijk begroeid met gras en onkruid. Het hele perceel is circa 10.000 m² in omvang.



Afbeelding 4: Het complex gezien vanuit het noordoosten (bron: Bouwhistorische opname met waardestelling voormalige ridderhofstad Wayenstein, BBA)

De boerderij en schuur vormen een herinnering aan het verdwenen kasteel Wayenstein. De schuur is met name van belang, omdat deze de directe opvolger is van het kasteel. Dit is af te lezen aan de gesloten gevels, de schietgaten en het volume van de schuur. De boerderij zal gebouwd zijn na de sloop van het kasteelcomplex in het begin van de 18^e eeuw en is sindsdien meerdere keren ingrijpend verbouwd. Zo is het interieur in het derde kwart van de vorige eeuw gemoderniseerd. Door de brand in 1996 is het bedrijfsgedeelte uitgebrand, al zijn de gevels behouden. De achtergevel is in een later stadium alsnog omgevallen.



Afbeelding 5: De boerderij en de gevolgen van de brand gezien vanuit het westen (bron: Bouwhistorische opname met waardestelling voormalige ridderhofstad Wayenstein, BBA)

Het erf rond de boerderij is relatief groot. Oorspronkelijk was het erf beperkt tot de directe omgeving van de boerderij en het omgrachte terrein van de schuur. Deze gracht is volledig verdwenen. Het erf is in de laatste jaren verwilderd en er groeit veel onkruid, zoals de brandnetel. Aan de noordoostzijde bevindt zich een boomgaard met appel-, peren- en kersenbomen, die vermoedelijk is aangeplant na 1973. Bij de schuur bevindt zich tevens een recent aangeplante beukenhaag en een fruitboom. Aan de westzijde van de boerderij staan zes bijgebouwen, die allemaal in de 20^e eeuw zijn opgericht. De bijgebouwen hebben geen (cultuur-)historische waarde.



Afbeelding 6: Een deel van de aanwezige bijgebouwen (bron: Bouwhistorische opname met waardestelling voormalige ridderhofstad Wayenstein, BBA)

Het erf wordt ontsloten door een toegangspad aan de zuidzijde van de boerderij. De toegangsweg van Wayenstein takt aan op de Zuylesteinseweg, die de verbinding vormt tussen de zuidwestelijke dorpsgrens van Amerongen en de buitenplaats Zuylestein.

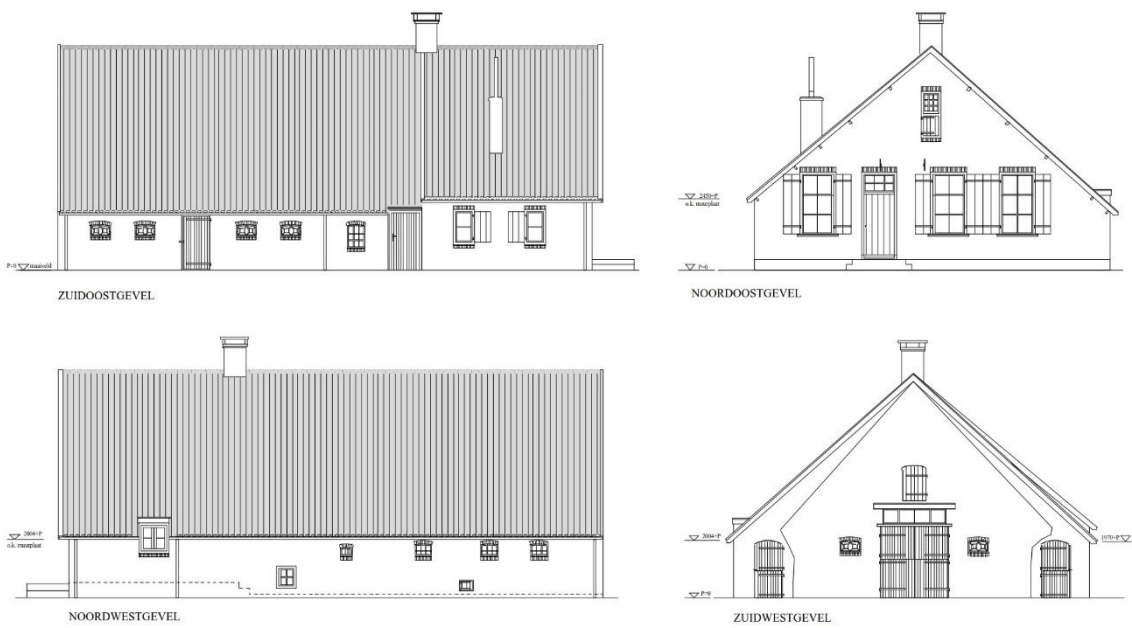
2.2. Ruimtelijke gevolgen

Het voorliggende project richt zich op het mogelijk maken van het gebruik als zelfstandige woning en het gebruik van de schuur voor op het erf als bijgebouw bij de woning. Er wordt zodoende geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt, alleen een gebruikswijziging. De boerderij zal volledig als woning worden ingericht, wat betekent dat een woning ontstaat met een inhoud van ca. 1.300 m³.

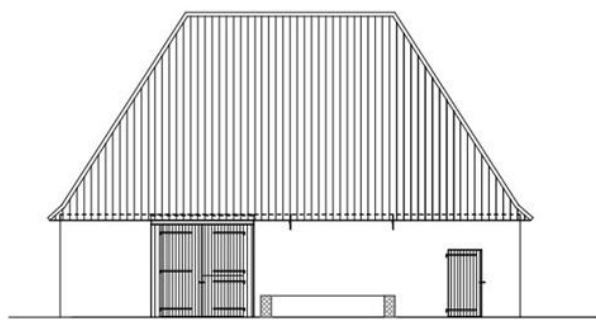
Voor de herontwikkeling en het herstel van Wayenstein is een masterplan opgesteld. Het project ziet op het voorste (oostelijke) deel van het masterplan voor Wayenstein. De oude boerderij ondergaat een grondige restauratie. Hier voor is al vergunning verleend.



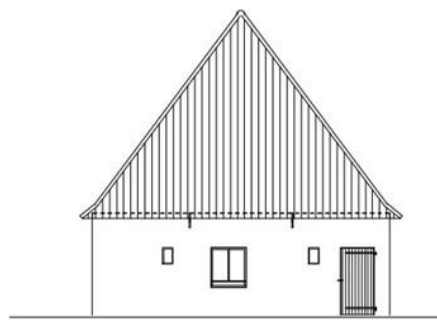
Afbeelding 8: Foto bestaande situatie afgebrande boerderij en links daarvan de schuur



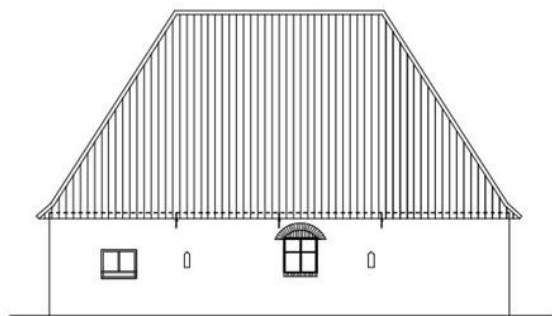
Afbeelding 9: Bouwtekening boerderij zoals is vergund



Linker zijgevel



Voorgevel



Rechter zijgevel



Achtergevel

Afbeelding 10: Bouwtekening schuur zoals is vergund

Hoofdstuk 3 Algemeen ruimtelijk beleid

3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijke relevante beleid voor het voorliggende project. Gezien het feit dat het gaat om de functiewijziging van één gebouw, is de impact klein en daarom de beleidsbehandeling beperkt gebleven.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In deze structuurvisie geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere de regelingen met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Rijksbufferzones, Nationale Landschappen, de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. Dit betreft bijvoorbeeld de EHS.

Betekenis voor het project

De 13 nationale belangen zijn niet van betekenis voor dit project. Dit houdt in dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor de projectlocatie zodoende zeer beperkt is. Het relevante beleidskader wordt gevormd door provincie en vooral de gemeente.

3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. De ladder bevat drie treden waarmee ruimtelijke besluiten moeten worden gemotiveerd. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6.

De ladder van duurzame verstedelijking houdt het volgende in:

- a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. Indien uit de beschrijving onder a blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. Indien uit de beschrijving onder b blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende manieren van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Betekenis voor het project

De wijziging van de functie van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is geen stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.3 Monumentenwet 1988

De Monumentenwet 1988 biedt bescherming aan monumenten en stads- en dorpsgezichten. Per 1 september 2007 is de wijziging van de Monumentenwet 1988 ten behoeve van de archeologische monumentenzorg (Wet op de archeologische monumentenzorg) in werking getreden. In paragraaf 4.2 is nader ingegaan op de archeologische monumenten.

Betekenis voor het project

De boerderij en het oude stalgebouw zijn beide rijksmonument. Voor de wijziging van de functie van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning zijn alleen interne verbouwingen nodig. Er is geen sprake van aantasting van het rijksmonument.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie Utrecht het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. In de PRS geeft de provincie aan welke doelstellingen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zij van provinciaal belang achten, welk beleid daarbij hoort en hoe zij uitvoering geeft aan dit beleid. Het ruimtelijk beleid uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2025 is uitgewerkt en juridisch verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De Verordening is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Vervolgens hebben Provinciale Staten de Verordening tweemaal partieel herzien, namelijk op 10 maart 2014 en 3 november 2014.

Betekenis provinciaal beleid

Voor het project zijn de volgende beleidsaspecten relevant:

- Onderdeel cultuurhistorische hoofdstructuur vanwege de ligging in de aangeduide gebieden 'CHS-Historische buitenplaatszone' en 'CHS-Archeologie';
- Beleid ten aanzien van agrarische bedrijfsbeëindiging;
- Ligging in landschap Rivierenland.

Onderdeel cultuurhistorische hoofdstructuur (artikel 2.10)

De projectlocatie ligt in het gebied aangeduid als 'Historische buitenplaatszone'. Het gaat hier om de Stichtse Lustwarande, een brede buitenplaatszone op de zuidflank van de Heuvelrug, tussen Utrecht en Amerongen. In artikel 2.10 is opgenomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen alleen zijn toegestaan als de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone wordt behouden en versterkt. De provincie wil buitenplaatsen ruimte bieden voor ontwikkeling wanneer dit gericht is op het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen in samenhang plaats te vinden en dienen de specifieke kenmerken (de zogenaamde buitenplaatsbiotoop) van de buitenplaats te behouden en waar mogelijk te versterken. De Leidraad 'Behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen' is door de provincie opgesteld om de regels uit de PRV te vertalen naar de plannen voor buitenplaatsen. In paragraaf 3.3.2 is nader ingegaan op de betekenis van de leidraad voor het project.

De projectlocatie ligt ook in gebied aangeduid met 'Archeologie'. In het kader van het project vinden geen bouwwerkzaamheden of grondwerkzaamheden plaats. Er is dan ook geen sprake van een effect op archeologische of cultuurhistorische waarden. Aan de gestelde voorwaarden uit de PRV wordt voldaan, wat betekent dat op dit onderdeel het project past in het provinciaal beleid.

Algehele Agrarische bedrijfsbeëindiging (artikel 4.7)

In dit artikel heeft de provincie in lid 3 aangegeven dat het is toegestaan dat een ruimtelijk plan (of afwijking) een woonbestemming mogelijk maakt bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging. De woonbestemming mag worden gegeven aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte. Dat is hier het geval. In het provinciaal beleid is geen maximum oppervlakte meegegeven voor de nieuwe woning.

Ondergeschikt aan de woonfunctie is ook een kantoor of bedrijf aan huis mogelijk. Deze functiewijziging kan onder de voorwaarde dat het bouwperceel niet optimaal gesitueerd en

uitgerust is voor de grondgebonden landbouw. Ook dienen de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden te worden behouden of versterkt. En omliggende agrarische bedrijven dienen niet in hun bedrijfsvoering te worden belemmerd.

Aan al deze voorwaarden wordt voldaan, wat betekent dat op dit onderdeel het project past in het provinciaal beleid.

Landschap Rivierenland (artikel 4.9)

Elk Utrechts landschap heeft zijn eigen kwaliteiten die mede richting geven aan de daarin gelegen en omliggende functies en hun ontwikkelingsmogelijkheden. Daarom beschermt de provincie de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen. Deze kernkwaliteiten zijn aangegeven bij de beschrijving van de afzonderlijke landschappen. In Rivierenland zijn vijf deelgebieden te herkennen. De projectlocatie maakt onderdeel uit van de zogenoemde Flank. In essentie een bosrijk gebied rond de oude weg van Utrecht naar Keulen, met statige landhuizen, tabaksschuren, een kralensnoer van dorpen en talrijke lanen en zichtrelaties de helling van de Utrechtse Heuvelrug af.

Bij de ontwikkeling van bebouwing voor wonen en werken in de flank van Rivierenland is vanuit het landschap een ontwikkelingskader opgesteld. Onder andere dient een plan gebaseerd te zijn op de onderliggende verkaveling en is aandacht gevraagd voor een combinatie van groen en gebouwen zodat randen van nieuwbouw zacht zijn. Het project ziet op de gebruikswijziging van de monumentale boerderij op de bestaande plek en voegt geen nieuwbouw toe. Hiermee wijkt het plan niet af van het gestelde ontwikkelingskader voor het landschap Rivierenland - Flank.

Stiltegebied (artikel 4.19)

De projectlocatie ligt deels in het stiltegebied 'Overlangbroek'. Hier wordt de stilte beschermd voor mens en natuur. De bezoeker kan nog meer de natuur en het landschap beleven. Het project mag binnen het stiltegebied geen gebruik toestaan welke de geluidsbelasting ten opzichte van de huidige situatie negatief beïnvloedt. Om de stilte te behouden en te beschermen zijn regels opgesteld. De milieuregels voor stiltegebieden zijn opgenomen in de Provinciale Milieuverordening (PMV). De ruimtelijke bescherming van stiltegebieden is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

Voor stiltegebieden gelden bijzondere regels om het geluidniveau te beschermen. Zo geldt de richtwaarde van 35 dB(A) (etmaalgemiddelde) op 50 meter afstand binnen de grenzen van het stiltegebied voor ontwikkelingen buiten het stiltegebied. De huidige boerderij ligt net op de grens van het stiltegebied.

Met de nieuwe woonfunctie wordt geen inrichting in de zin van de Wet milieubeheer mogelijk gemaakt, maar vormt een bron van geluid. Er zullen binnen de zone van het stiltegebied geen bedrijfsmatige activiteiten plaats gaan vinden of activiteiten met versterkte muziek. Ten opzichte van de huidige agrarische bestemming zal het geluidniveau in het stiltegebied als gevolg van de gebruikswijziging verbeteren.

3.3.2 Leidraad 'Behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen'

Landgoed Zuylestein is één van de pilotprojecten binnen de leidraad 'Behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen' van de provincie Utrecht. De leidraad biedt eigenaren van historische buitenplaatsen en gemeenten houvast bij het opstellen en beoordelen van ontwikkelplannen die een bijdrage moeten leveren aan de duurzame instandhouding van historische buitenplaatsen.

Het doel van de leidraad is om gemeenten en buitenplaatseigenaren te helpen om te komen tot goede ontwikkelplannen waarin reële ontwikkelvragen zijn opgenomen. De aanleiding ligt in de constatering dat veel buitenplaatseigenaren moeite hebben om de exploitatie sluitend te krijgen. Dat bedreigt het behoud van de buitenplaatsen en de bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden.

In de leidraad is een ontwikkelladder opgenomen. Deze bestaat uit de volgende vragen:

- Zijn er besparingen mogelijk?
- Kunnen alternatieve inkomstenbronnen worden aangeboord?
- Kan er ontwikkeld worden binnen bestaande bebouwing?

Pas als na het doorlopen van deze ladder is vastgesteld dat die stappen niet volstaan om de exploitatie structureel gezond te krijgen, komen de mogelijkheden van nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op de buitenplaats aan de orde. Een wijziging van de functie van een bestaand gebouw wordt ook gezien als ruimtelijke ontwikkeling. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient een integraal ontwikkelplan opgesteld te worden. In het ontwikkelplan dient in te zijn gegaan op de huidige situatie met kernkwaliteiten, de voorgestelde veranderingen en de toekomst van de buitenplaats.

Betekenis voor het project

Voor de totstandkoming van de leidraad zijn ervaringen opgedaan in pilotprojecten waar ontwikkelplannen voor zijn opgesteld, waaronder voor Zuylestein. Voor Landgoed Zuylestein is de Toekomstvisie Landgoed Zuylestein (Buro SRO, 2013) opgesteld en in het kader van de pilot besproken met gemeente en provincie. In de Toekomstvisie zijn de vragen uit de ontwikkelladder beantwoord en is op basis van de huidige kwaliteiten een ontwikkelvisie opgesteld.

De gewenste gebruikswijziging bij Wayenstein is onderdeel van de Toekomstvisie en komt op basis van de drie gebruikte criteria (landschap, cultuurhistorie en ecologie) als een van de meest kansrijke ontwikkellocaties naar voren. Wayenstein is momenteel een ingestorte monumentale boerderij met een monumentale schuur die beiden dringend restauratie behoeven. De historische inrichting van het veld waarop zich ooit een kleine boomgaard bevond is onzichtbaar geworden. Ook is de oorspronkelijke slotgracht eind 19e eeuw verdwenen. Op dit moment heeft het perceel een agrarische bestemming, maar deze functie is niet meer aanwezig. De ecologische betekenis is nader onderzocht, zie hiervoor paragraaf 4.4 Ecologie. Het perceel ligt niet binnen een beschermd natuurgebied of het Nationale Natuurnetwerk (voorheen ecologische hoofdstructuur).

De gebruikswijziging naar wonen biedt een financiële drager voor het langdurig behouden van de monumentale gebouwen. Hiermee worden de belangrijke cultuurhistorische waarden behouden.

De gewenste gebruikswijziging naar wonen wordt hiermee als passend bevonden binnen het provinciaal beleid en de uitwerking hiervan in de Leidraad.

3.3.3 Project Stichtse Lustwarande

In 2002 is de provincie Utrecht een project gestart waardoor de landhuizen en buitenplaatsen opgeknapt en meer zichtbaar zijn geworden. Ook zijn de recreatiemogelijkheden verbeterd en uitgebreid. Dit is tot stand gekomen door samenwerking met veel partijen die samen het gedachtegoed over dit prachtige gebied hebben ontwikkeld en toegepast.

Het gedachtegoed van de Stichtse Lustwarande beschrijft een toekomstbeeld tot aan 2030. Het is gemaakt om de cultuurhistorische waarde, het landschap, de natuur en de recreatieve waarde van de Stichtse Lustwarande te beschermen en waar mogelijk te herstellen of te versterken. Het is vooral van belang voor nieuwe initiatieven die zich voordoen voor slopen, bouwen en ontwikkelen. Het idee daarbij is dat het goed is dat iets nieuws ontwikkeld wordt mits het voldoet aan de principes van de Stichtse Lustwarande. Het is de bedoeling dat gemeenten dit gedachtegoed vertalen in de bestemmingsplannen om zo het gebied te beschermen van te hoge druk vanuit bouwlocaties en ruimtelijke ontwikkelingen.

Het gedachtegoed is ontwikkeld voor gemeenten, terreineigenaren, particulieren en ondernemers om vanuit dit beeld nieuwbouw en herbouw te ontwikkelen, waardoor de kenmerken van het gebied overeind blijven.

In hoofdlijnen is het gedachtegoed als volgt samen te vatten:

- De korrelstructuur blijft behouden.
- De bestaande open ruimtes worden niet volgebouwd en waar mogelijk worden eerder bebouwde of beboste ruimtes weer open gemaakt.
- De landschappelijke zichtlijnen (zichtassen, waterlopen, schaapsdriften, lanen) dwars op het reliëf van de Heuvelrug worden hersteld of versterkt.
- Bij ontwikkeling binnen de contouren van de dorpen en steden wordt rekening gehouden met de specifieke identiteit van betreffende dorp of stad en met de ligging van de Stichtse Lustwarande.

- De provinciale weg is weer een bescheiden en informele straatweg. Bij de inrichting en aankleding van de weg is gebruik gemaakt van de uitgangspunten zoals die beschreven zijn in het beeldkwaliteitsplan de Stichtse Lustwarande.

Gevolgen voor visie en planopzet

De specifieke kwaliteiten van de Stichtse Lustwarande zijn vertaald in beeldkwaliteitsplannen en welstandsnota's. Voor het project heeft dit geen relevantie, aangezien er geen nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt.

3.3.4 Beeldkwaliteitplan Stichtse Lustwarande

De provincie Utrecht, het Utrechts Landschap en de zes betrokken gemeenten hebben gezamenlijk het initiatief genomen tot het laten opstellen van een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen op basis van ambtelijke en bestuurlijke inbreng van genoemde betrokkenen.

Het beeldkwaliteitsplan dient als richtsnoer bij planontwikkeling langs de weg en bij reconstructie van de weg. Gebruikmaken van dit plan biedt belangrijke voordelen:

- grandeur van de Stichtse Lustwarande blijft ook in de toekomst gewaarborgd;
- duurzaam veilige inrichting van de N225;
- aanvraag van subsidie voor realisatie van het wensbeeld mogelijk.

In de toekomst zal de N225 een duurzaam veilig en herkenbaar snoer zijn, als onderdeel van de grandeur van de Stichtse Lustwarande. Sleutelbegrippen zijn: soberheid, terughoudendheid, duurzaamheid en aandacht voor cruciale details. Zoals materiaalgebruik, kleurkeuze en maatverhoudingen.

Betekenis voor project

Het beeldkwaliteitsplan is vertaald in de gemeentelijke Welstandsnota. Voor het project heeft dit geen relevantie, aangezien er geen nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2030 'Groen dus Vitaal'

Op 28 januari 2010 heeft de gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug de Structuurvisie 2030 'Groen dus Vitaal' opgesteld. 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.

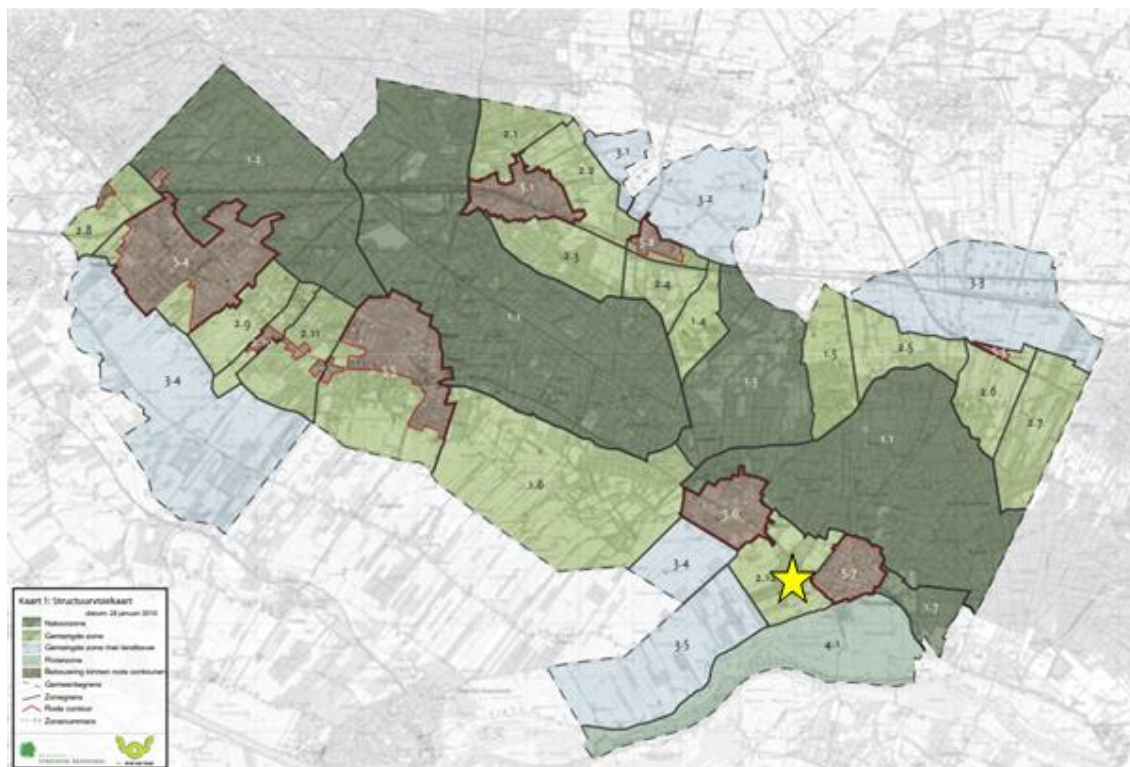
De structuurvisie is een weergave van de ontwikkelingsrichting tot 2030 van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. In de structuurvisie is de ontwikkelingsrichting vanuit twee invalshoeken benaderd: gemeentebreed en via een indeling in verschillende gebieden. Vanuit de gemeentebrede invalshoek is gewerkt met zes thema's die een breed terrein bestrijken. Daarnaast heeft de gemeente sturing willen geven aan de ontwikkelingsrichting voor de verschillende geografische samenhangende gebiedsdelen.

De zes thema's van de structuurvisie zijn als volgt:

- **Natuur over de heuvels:** het ontwikkelen van een zo robuust mogelijke groene structuur voor natuur, cultuurhistorie en landschap;
- **Op de schouders van ons erfgoed:** het behouden en betekenis geven aan de grote rijkdom aan cultuurhistorisch erfgoed;
- **Duurzaam bereikbaar:** het verbeteren van de bereikbaarheid en verkeersdoorstroming en tegelijkertijd het vervoer verduurzamen;
- **Leefbare dorpen:** het instandhouden en versterken van de leefbaarheid, sociale samenhang en identiteit van alle zeven dorpen;

- **Vrije tijd op de Utrechtse Heuvelrug:** het duurzaam versterken van natuurgerichte en cultuurhistorisch gerichte vormen van recreatie en ruimte vinden voor sport;
- **Maatwerk voor wonen en werken:** het instandhouden en versterken van onze waarden en toch ruimte bieden voor beheerste dynamiek.

De structuurvisiekaart is een visiekaart met ontwikkelingskeuzes die voortkomt uit een gebiedsgerichte benadering.



Afbeelding 11: Structuurvisiekaart waarop de projectlocatie met een ster is aangegeven

Betekenis voor het project

De projectlocatie maakt onderdeel uit van de 'Gemengde zone'. Hier is het streven een duurzame functiemenging, maar wel in een grote bandbreedte. De projectlocatie maakt meer specifiek onderdeel uit van een deelgebied dat is aangeduid als zone 2.12. In deze zone is de ontwikkelingsrichting een sterkere verbinding tussen de kernen van Amerongen en Leersum te realiseren. Daartoe wil de gemeente hier een wandelgebied uitbouwen met onder andere een landschappelijke route van kasteel Amerongen, via de dijk en Zuylestein naar Broekhuizen.

De gebruikswijziging die wordt mogelijk gemaakt met voorliggend project draagt bij aan het herstel en instandhouding van Wayenstein en de aanwezige cultuurhistorische waarden. Dit draagt bij aan het beleidsthema om de grote rijkdom aan cultuurhistorisch erfgoed te behouden en betekenis te geven.

3.4.2 Buitens op de Heuvelrug

In de beleidsnota 'Buitens op de Heuvelrug' (2012) heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug haar visie op landgoederen verwoord. De gemeente begrijpt de belangrijkste zorg van de eigenaren van landgoederen en wil helpen om toekomstgerichte ontwikkelingen op landgoederen mogelijk te maken die de hoge kosten van onderhoud en behoud kunnen dragen. De gemeente hecht belang aan een integrale toekomstvisie ter onderbouwing van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen. Door de eigenaar van het landgoed Zuylestein is deze integrale visie gegeven in de Toekomstvisie 'Landgoed Zuylestein', (samenvatting maart 2014), waarin de belangrijke kwaliteiten en hierbij passende en gewenste ontwikkelingen in samenhang gebracht zijn. De Toekomstvisie wordt door de gemeente beoordeeld en zal de ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling van het landgoed als geheel vormen.

De omgevingsvergunning richt zich alleen op de gebruikswijziging van de boerderij bij Wayenstein. Het agrarisch gebruik is niet meer ter plaatse aanwezig en het perceel is verwaarloosd. De gebruikswijziging is gericht op herstel en duurzame instandhouding van de locatie en de monumentale bebouwing. Dit levert een ruimtelijke kwaliteitswinst op en de inkomsten dragen bij aan de exploitatie van het landgoed. Zodoende past de voorgestane wijziging in het beleid van de gemeente.

Hoofdstuk 4 Specifieke regelgeving en beleid

4.1. Wonen

4.1.1 Woonvisie 2013-2020

Op 3 februari 2014 heeft de gemeenteraad de actualisatie van de woonvisie 2013 vastgesteld.

Hieruit bleek dat het vertrekpunt van de visie uit 2008, namelijk het werken aan vitale dorpen, overeind kon blijven. Vitale dorpen rust op de volgende pijlers:

- Dynamiek en groei met respect voor het landschap: Een vitaal dorp kent dynamiek. Hiervoor is een geleidelijke groei, passend bij de schaal van de kern en met respect voor het landschap in en om de kern essentieel.
- Een gemengde bevolking: Het functioneren van een gemeenschap vraagt een gedifferentieerde leeftijdsopbouw. Dat draagt bij aan een blijvend draagvlak voor verenigingen, scholen en andere voorzieningen. De gemeente houdt daarom in haar woonbeleid rekening met alle huishoudens: alleenstaanden, (echt)paren, gezinnen met kinderen, lage-, midden- en hoge inkomens, jongeren en ouderen. De focus ligt in het bijzonder op groepen die moeilijk een passende woning vinden.
- Passend voorzieningenniveau, goede leefomgeving: Voorzieningen, passend bij het schaalniveau van de dorpen, zijn belangrijk. Zij zorgen behalve voor praktisch gemak ook voor levendigheid, ontmoeting en binding. Minimaal aanwezig zijn: een basisschool en ruimte voor ontmoeting, bijvoorbeeld in een multifunctionele accommodatie.

De gemeente wil werken aan fysiek en sociaal duurzame dorpen, waarin alle inwoners prettig en veilig kunnen (blijven) wonen in hun eigen leefomgeving en waar de sociale cohesie in stand blijft c.q. wordt versterkt. Daarin is binnen kaders ruimte voor maatwerk op het laagste schaalniveau. Groei is nog wel aan de orde, maar zal gericht zijn op het voorzien in de eigen behoefte van de huishoudens van onze gemeente in de komende jaren.

De belangrijkste doelen zijn:

1. het inzetten op doorstroming in de voorraad sociale woningen (huur en koop);
2. meer betaalbare huur- en koopwoningen (ver)bouwen of beschikbaar stellen voor de inkomensgroepen van € 34.085,- tot € 50.000,- (de scheefwoners);
3. levensloopbestendig wonen en wonen in combinatie met welzijn en/of zorg bevorderen en realiseren in alle dorpen;
4. klimaatbewust en duurzaam (ver)bouwen stimuleren.

De gemeente en de in de gemeente gehuisveste woningcorporaties hebben prestatie afspraken ondertekend op het gebied van doorstroming, nieuwbouw, duurzaamheid en andere aspecten rondom wonen. Ook het woningbouwbeleid komt hierbij aan de orde, waarbij de gemeente zich sterk maakt voor instandhouding en uitbreiding van de sociale sector, maar tegelijkertijd ook de - vooral ruimtelijke - beperkingen daarvan onderkent.

4.1.2 Betekenis voor het project

De gebruikswijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning leidt niet tot een wijziging in de woningvoorraad en is niet in strijd met het gemeentelijk woonbeleid.

4.2. Archeologie

4.2.1 Beleid en regelgeving

4.2.1.1 Monumentenwet

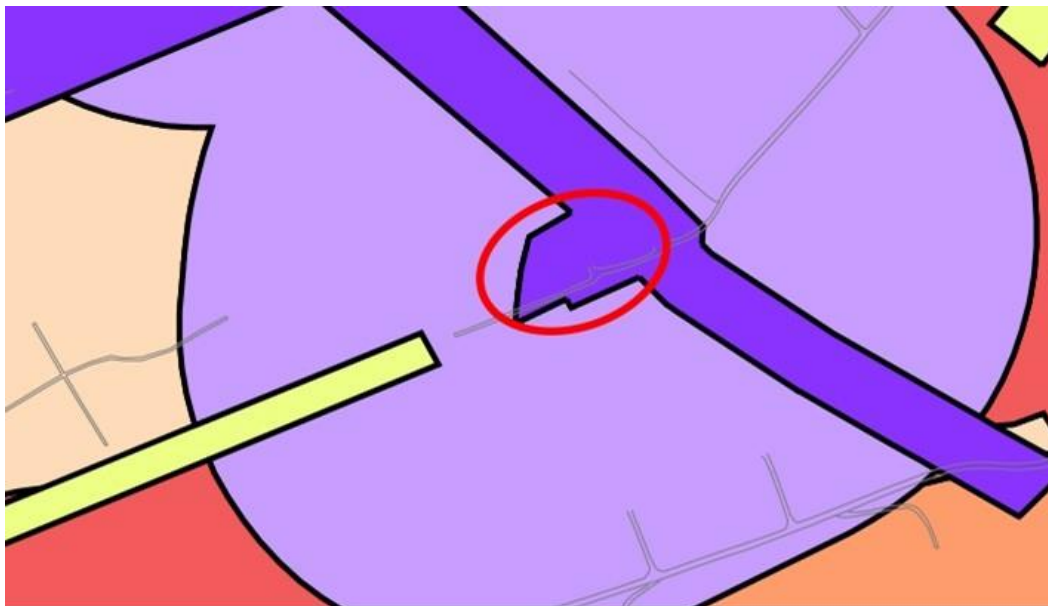
De Monumentenwet verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het plan ten aanzien van de afgifte van bouw- en omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Deze regels kunnen betrekking hebben op archeologisch vooronderzoek dat de aanvrager van de vergunning moet laten uitvoeren. Aan de vergunning zelf kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden, met als uiterste de verplichting tot planaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.

4.2.1.2 Gemeentelijke archeologische beleidskaart

De Gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft op de gemeentelijke archeologische beleidskaart (definitief april 2013) verschillende archeologisch waardevolle gebieden aangegeven. Er is gekozen voor zeven verschillende typen archeologiegebieden, waarin verschillende regels met betrekking tot bescherming van archeologisch erfgoed gelden. In deze regels is vastgelegd wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De archeologische waarden die bijdragen aan de identiteit en het karakter van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, zoals de historische kernen van de verschillende dorpen, ontginningsassen als de Langbroekerwetering van waaruit de omgeving in cultuur is gebracht, beschermde landgoederen, de Grebbelinie en prehistorische grafheuvels, zijn hierbij als meest waardevol aangemerkt.

De projectlocatie ligt in het gebied met de aanduiding 'Waarde - Archeologie 1 zeer hoog'. Het streven hier is het behoud in situ (op de plek in de grond). Vanuit het beleid geldt een onderzoeksverplichting bij ingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld met een oppervlakte groter dan 50 m².

Voor het restaureren van de boerderij heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. In het archeologisch onderzoek was destijds uitgegaan van de ontwikkeling van een informatiecentrum voor de Stichting Lustwarande. De plannen zijn, onder andere naar aanleiding van het archeologisch onderzoek, aangepast aan de bevindingen van het archeologisch onderzoek. Zo wordt de afgebrande boerderij gerestaureerd met de uitstraling van de oorspronkelijke boerderij. De boerderij wordt op de oude fundamenten van de oorspronkelijke boerderij herbouwd. De schuur staat nog overeind en hoeft alleen gerestaureerd te worden. De bestaande opstallen worden vooralsnog niet gesloopt. Hierdoor worden graafwerkzaamheden zoveel mogelijk beperkt en zal geen graafwerk beneden 30 centimeter onder maaiveld worden uitgevoerd.



Archeologische verwachtingswaarden



Afbeelding 12: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart (april 2013)

4.2.1.3 Betekenis voor het project

Ten behoeve van de gebruikswijziging vinden geen ingrepen in de ondergrond plaats. Er is dan ook geen archeologisch onderzoek nodig. De gebruikswijziging leidt niet tot aantasting van mogelijke archeologische waarden. Er is vanuit archeologisch oogpunt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning om af te wijken.

4.3. Cultuurhistorie

4.3.1 Algemeen

Met als doel cultuurhistorische belangen te laten meewegen in de ruimtelijke ordening is per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Daarmee zijn gemeenten verplicht in een ruimtelijke onderbouwing een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Dat betekent dat een analyse moet worden verricht naar de cultuurhistorische waarden in de projectlocatie en dat daar conclusies aan moeten worden verbonden die in het project verankerd worden.

4.3.2 Cultuurhistorisch effectrapportage

Er heeft een Cultuurhistorische effectrapportage met bouwhistorische opname en waardestelling plaatsgevonden van de voormalige ridderhofstad Wayenstein. Dit is in 2008 uitgevoerd door BBA (Bureau voor bouwhistorie en architectuurgeschiedenis) en opgenomen als Bijlage 2 Cultuurhistorisch onderzoek. Delen hiervan zijn al opgenomen in hoofdstuk 2 bij de beschrijving van de huidige situatie. Hieronder zijn de aanbevelingen opgenomen die van belang zijn voor het project.

Het meest bijzondere aan het ensemble van boerderij en stalgebouw is de bijzondere opzet van de boerderij met een naar het verdwenen kasteel verwijzende schuur. Het verdient aanbeveling om dit aspect te herstellen. De bouwmassa van schuur en boerderij en hun stedenbouwkundige setting zijn hierin bepalend.

De schuur is zeer gaaf bewaard gebleven en bevat een zeer waardevolle kapconstructie. Het verdient aanbeveling het geheel, inclusief de kapconstructie conserverend te herstellen. Hierbij zouden de later toegevoegde gevelopeningen dichtgezet moeten worden, om zodoende het oorspronkelijke karakter van het gebouw te herstellen.

Om de oorspronkelijke opzet te versterken kan men overwegen om de structuur van de boerderij met een omgrachte schuur te herstellen. Een goede mogelijkheid hiertoe is om de gracht rond de schuur weer te herstellen, of herkenbaar te maken.

Aangezien het complex is geplaatst op de plaats van het voormalige kasteel met voorburcht, is het aan te raden om werkzaamheden op archeologisch gebied te begeleiden.

4.3.3 Betekenis voor het project

De bovenstaande aanbevelingen hebben aan de grondslag gestaan van het opgestelde masterplan en de geplande herstel- en restauratiewerkzaamheden. Hiermee worden belangrijke cultuurhistorische kwaliteiten behouden en hersteld.

De gebruikswijziging naar wonen heeft geen gevolgen voor cultuurhistorische bebouwing, er vinden geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaats. De gebruikswijziging biedt een financiële drager voor het langdurig behouden van de monumentale gebouwen. Hiermee worden de belangrijke cultuurhistorische waarden behouden. Er is vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning om af te wijken.

4.4. Ecologie

4.4.1 Beleid en regelgeving

Bescherming van natuurwaarden vindt plaats via de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet, voor zover de projectlocatie zich buiten de bebouwde kom bevindt.

4.4.1.1 Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet (hierna: Ffw) is iedere handeling verboden die schade kan toebrengen aan de op grond van de wet beschermde planten en dieren en/of hun leefgebied. De wet kent een algemene zorgplicht, omvat daarnaast een reeks van verbodsbepalingen en heeft een groot aantal soorten (verdeeld over verschillende categorieën) als beschermd aangewezen. De zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op de instandhouding van soorten worden voorkomen. Een aantal voor planten en dieren schadelijke handelingen is op grond van de Ffw verboden.

Op grond van artikel 75 Ffw kunnen ontheffingen van de verboden worden verleend op grond van de ex artikel 75 Ffw vastgestelde AMvB (het Besluit aanwijzing dier- en plantensoorten Flora- en faunawet) gelden enkele vrijstellingen van het verbod. Welke voorwaarden verbonden zijn aan de ontheffing of vrijstelling hangt af van de dier- of plantensoorten die voorkomen. Hierbij wordt volgens de wettelijke kaders onderscheid gemaakt in drie categorieën, waarin soorten zijn ingedeeld op basis van zeldzaamheid en kwetsbaarheid.

- *Algemene soorten*

Voor de algemene soorten die zijn genoemd in tabel 1 bij de AMvB geldt de lichtste vorm van bescherming.

- *Overige soorten*

De overige soorten, genoemd in tabel 2 bij de AMvB, genieten een zwaardere bescherming. Voor deze soorten geldt voor activiteiten die zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkelingen

een vrijstelling van het verbod, mits die activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode.

- *Soorten genoemd in bijlage IV Habitatrichtlijn en bijlage 1 AMvB ex artikel 75*

Voor de soorten die zijn genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en bijlage 1 van de AMvB ex artikel 75 Ffw geldt de zwaarste bescherming. Het hangt van de precieze aard van de werkzaamheden en van de betrokken soort(en) af of een vrijstelling met gedragscode geldt, of dat een ontheffing noodzakelijk is.

Vogelsoorten zijn niet opgenomen in de hierboven genoemde categorieën. Voor verstoring van vogels en vogelnesten door ruimtelijke ontheffing kan geen ontheffing worden verleend. Van een (beperkt) aantal vogels is de nestplaats jaarrond beschermd. Voor de overige vogelsoorten geldt dat verstoring van broedende exemplaren is verboden.

4.4.1.2 Gebiedsbescherming

Naast de soortenbescherming wordt de gebiedsbescherming geregeld binnen de Natuurbeschermingswet (in de Natura 2000-gebieden) en binnen de Ecologische Hoofdstructuur (tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland).

4.4.2 Ecologisch onderzoek

De gebruikswijziging behelst geen sloop- of bouwwerkzaamheden, anders dan interne werkzaamheden. Om te beoordelen of de gebruikswijziging leidt tot effecten op beschermde soorten en/of gebieden is gebruik gemaakt van het onderzoek dat is uitgevoerd voor de omgevingsvergunning voor slopen en bouwen.

Door Econsultancy is in 2015 verkennend onderzoek uitgevoerd naar de effecten op beschermde planten en dieren en/of natuurgebieden (zie Bijlage 3 Quicksan flora en fauna). Dit onderzoek is een actualisatie van het ecologisch onderzoek uit 2012. De projectlocatie is ten opzichte van de situatie in 2012 nauwelijks veranderd. De conclusies van het eerdere ecologische onderzoek op de onderzoekslocatie zijn nog steeds valide. Er is tevens een steenuileninventarisatie uitgevoerd. De steenuileninventarisatie, d.d. 29 september 2015, is opgenomen als Bijlage 4 Steenuileninventarisatie. Hieronder zijn de conclusies opgenomen.

Soortenbescherming

Binnen de projectlocatie zijn enkele vogelsoorten aangetroffen met broedplaatsen, waarvan de nesten van de huismus jaarrond zijn beschermd. Daarnaast zijn enkele algemene soorten zoogdieren en amfibieën aangetroffen. Tot slot is de aanwezige bebouwing geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen.

Voor de mogelijk binnen de projectlocatie aanwezige broedvogels, anders dan de huismus, geldt dat er binnen het broedseizoen geen verstoring mag optreden binnen het broedseizoen. Buiten het broedseizoen, dat globaal duurt van maart tot medio augustus, treedt geen overtreding op van de Ffw bij sloopwerkzaamheden of verwijdering van beplanting.

Er zijn twee broedplaatsen aangetroffen van de huismus onder het dak van een opbergschuur op het erf. Bij sloop van dit gebouw alsook de verwijdering van het omliggend groen, dient ontheffing te worden aangevraagd voor het verstoren en/of vernietigen van een vaste rust- en verblijfplaats. Dit project ziet niet op de sloop van de bijgebouwen, waaronder de opbergschuur. Indien in een later stadium wordt besloten deze gebouwen te slopen wordt zover nodig ontheffing aangevraagd van de Ffw voor het uitvoeren hiervan.

Voor algemene soorten zoogdieren en amfibieën als egel, konijn, bruine kikker en gewone pad geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de Ffw. Wel is de algemene zorgplicht van toepassing.

Uit het onderzoek komt tot slot naar voren dat de aanwezige bebouwing geen functie heeft als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Een grote eikenboom bij de toegang van de projectlocatie vormt een paarverblijf voor een ruige dwergvleermuis. Deze boom en de directe omliggende populieren blijven echter behouden, vandaar dat een verstoring niet aan de orde is.

De locatie is onderzocht op de aanwezigheid van steenuilen. Er broeden geen steenuilen. Wel broeden steenuilen in de directe omgeving van alle drie de locaties. De onderzoekslocatie vormt (deels) geschikt foerageergebied voor steenuilen uit de omgeving. Het project houdt echter geen aantasting van essentieel foerageergebied in. Ook is er geen sprake van directe aantasting van nestlocaties door de voorgenomen ingrepen op de onderzoekslocaties (aanlegfase en gebruiksfase). Er is geen sprake van overtreding van de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet. Het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

Gebiedsbescherming

De projectlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument. De onderzoekslocatie ligt wel nabij de Natura 2000-gebieden 'de Rijntakken' en 'Kolland en Overlangbroek'. Aangezien het gaat om een gebruikswijziging van bestaande agrarische bebouwing naar een zelfstandige woning, treden er geen potentieel versturende effecten op als gevolg van verlichting, geluid en recreatiedruk. Daarmee heeft de ontwikkeling geen invloed op de Natura 2000-gebieden.

Aangezien het aantal van één woning gelijk blijft, treedt vanwege het voorliggend project geen significante toename op van de stikstofdepositie.

De voorgenomen gebruikswijziging vindt plaats buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. Nadere toetsing is niet noodzakelijk, aangezien de provincie Utrecht geen externe werking heeft verbonden aan NNN.

4.4.3 Betekenis voor het project

Voor de ingrepen ten behoeve van de restauratie wordt rekening gehouden met de resultaten van het ecologisch onderzoek. De conclusies ten aanzien van mogelijke soorten zijn ook voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de gebruikswijziging toepasbaar. Van belang is dat de ingrepen die versturend kunnen zijn, plaatsvinden buiten het broedseizoen. Er is geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig voor de gebruikswijziging. Er is vanuit ecologisch oogpunt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning om af te wijken.

4.5. Bodem

4.5.1 Algemeen

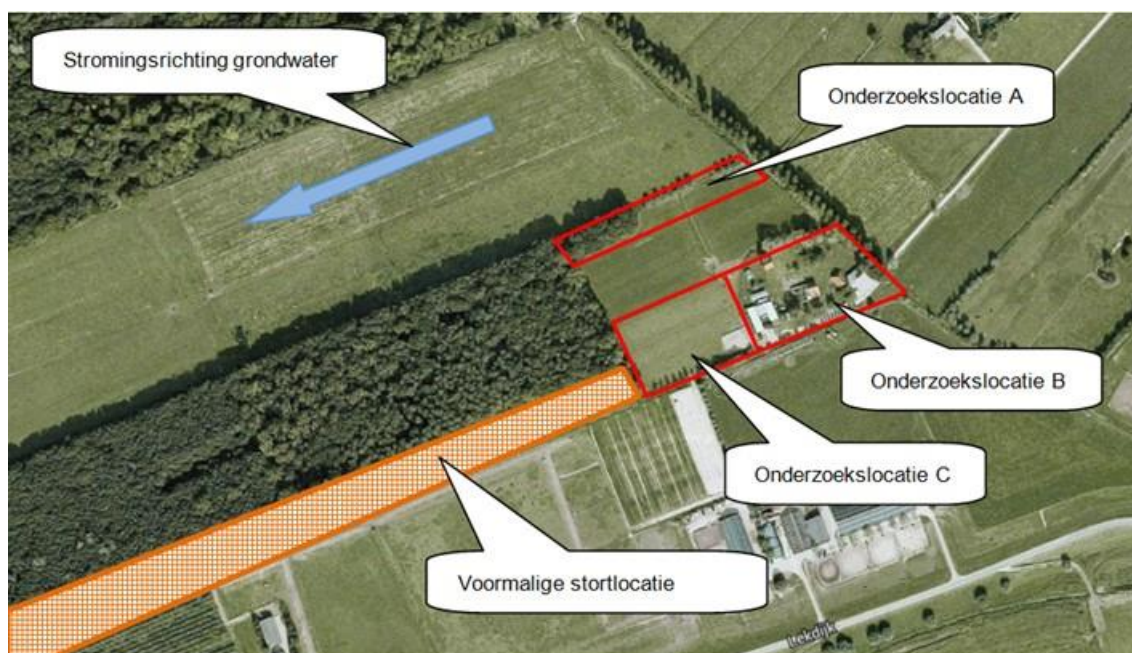
Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, dient inzicht te worden gegeven in de bodemkwaliteit en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Het nieuwe gebruik als woning mag pas worden vergund als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plan verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het project, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen in de regel niet ouder dan 5 jaar oud zijn. Uitzondering hierop zijn de plannen waar de bodem niet verdacht is op bodemverontreiniging en/of bodemonderzoeken de bodemkwaliteit voldoende weergeven en er geen onoverkomelijke problemen te verwachten zijn bij de bestemmingswijziging.

Indien er sprake is van bouwactiviteiten, is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Deze bodemonderzoeken mogen wettelijk niet ouder zijn dan 5 jaar. Daarom is voor de sloop- en bouwwerkzaamheden ten behoeve van de restauratie van de boerderij en schuur een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor deze ruimtelijke onderbouw is gebruik gemaakt van de conclusies van dit onderzoek.

4.5.2 Verkennend bodemonderzoek

Grontmij Nederland B.V. heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de locatie vast te stellen. Het rapport, gedateerd 30 september 2015, is opgenomen in Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek.

In het onderzoek is de onderzoekslocatie verdeeld in drie deellocaties. Voorliggend project komt overeen met onderzoekslocatie B. Hier wordt enkel ingegaan op die onderdelen van het bodemonderzoek die zien op de projectlocatie.



Afbeelding 13: Ligging onderzoekslocaties verkennend bodemonderzoek

4.5.2.1 Asbest

Ter plaatse van de boring B08 (zie onderzoeksrapport), die is gezet in de zuidoostelijke hoek van de projectlocatie en direct ten zuiden van de zich daar bevindende bebouwing, is visueel asbest verdacht materiaal waargenomen. Uit de daaropvolgende analyse blijkt inderdaad sprake te zijn van asbesthoudend plaatmateriaal. Eenzelfde waarneming is gedaan binnen onderzoekslocatie C, direct tegenover boring B08.

Geadviseerd wordt om nader asbestonderzoek uit te voeren om het gemiddelde asbestgehalte en de ruimtelijke omvang van de asbestverontreiniging vast te stellen. Dit onderzoek kan worden gecombineerd met asbestonderzoek binnen deellocatie C, aangezien het asbestverdachte gebied als één ruimtelijke eenheid kan worden beschouwd.

De bijgebouwen waar deze asbesthoudende materialen zijn aangetroffen blijven behouden. Indien deze later alsnog worden gesloopt, dan dient het aanvullend onderzoek daaraan voorafgaand te worden uitgevoerd. Voor de gebruikswijziging van de boerderij en schuur heeft dit geen gevolgen.

4.5.2.2 Overige stoffen

In het onderzoek zijn enkele lichte verontreinigingen met PAK en diverse zware metalen. Dit geldt voor zowel de boven- als de ondergrond. Deze aangetoonde verontreinigingen, die enkel de achtergrondwaarde overschrijden, zijn te relateren aan de zintuigelijke bijmengingen zoals aangetoond in de grond en de historische activiteiten op de locatie, zoals de brand in 1996. De olie- en/of petroleumgeur die is aangetoond tijdens het archeologisch onderzoek uit 2008 is niet aangetoond in het verkennend bodemonderzoek. In het grondwater is een lichte verhoging van barium aangetoond, die de streefwaarde overschrijft.

De aangetoonde lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot nader onderzoek. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is afdoende bekend. Bij grondwerkzaamheden dient enkel voor beperkte delen van de projectlocatie rekening te worden gehouden met de afvoer van grond, daar waar zich een puinhoudende laag bevindt. De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik.

4.6. Water

4.6.1 Inleiding

Onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is de waterparagraaf. In de waterparagraaf worden de waterbelangen voor een plangebied vastgelegd, zodat bij de realisatie voldoende ruimte voor water beschikbaar is. Ook is in deze waterparagraaf de afstemming met het waterschap opgenomen.

4.6.2 Beleid en regelgeving

4.6.2.1 Nationaal

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

4.6.2.2 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het beleid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is neergelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 'Water voorop!' (vastgesteld op 28 oktober 2009). Het plan bestaat uit 3 delen, te weten: Strategie, Beleids- en uitvoeringsplan en een Achtergronddocument. In het plan staat hoe het Hoogheemraadschap zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

In het Handboek watertoets geeft het hoogheemraadschap aan hoe de advisering in het kader van ruimtelijke plannen of besluiten plaatsvindt en welke toetsingscriteria daarbij een rol spelen. Het plan heeft betrekking op een verhard oppervlak kleiner dan 1 hectare, maar meer dan 500 m². Bij plannen groter dan 500 m² dient volgens het handboek Watertoetsproces compensatie plaats te vinden van de versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verhard oppervlak.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500m² in stedelijk gebied en/of 1.000m² in landelijk gebied, heeft dit tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui deze extra versnelde afvoer niet verwerken, waardoor wateroverlast binnen of buiten het plangebied kan ontstaan. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. Voorbeeld voorkomen: infiltreren van regenwater in de bodem of de aanleg van waterberging.

4.6.2.3 Gemeentelijk beleid

Het waterplan Utrechtse Heuvelrug is tot stand gekomen na intensieve samenwerking met het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, Waterschap Vallei & Eem en Vitens (waterpartners). Het Waterplan beschrijft de beoogde ontwikkeling van het water in de gemeente voor de komende vijftien jaar. Het plan bestaat uit een gezamenlijke visie en concentreert zich op het stedelijk gebied (binnen de bebouwde kom). Het afkoppelen van hemelwater is ondanks de ligging in het stedelijk gebied toch mogelijk en biedt ook een oplossing als het gaat om de verdroging op de Heuvelrug (knelpunt). Voor het Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug geldt het principe van "Geen infiltratie, tenzij". Dit betekent dat als bij keuze voor infiltratie een integrale afweging moet plaatsvinden en inzichtelijk moet worden gemaakt hoe potentiële emissies naar het grondwater worden voorkomen. Een hulpmiddel voor het stedelijke grondwaterbeheer is de aparte handreiking of beslisboom die wordt ontwikkeld met waterschappen, gemeenten en Vitens voor het afkoppelen van verhardingen ten aanzien van hemelwater op de Utrechtse Heuvelrug (13 januari 2010).

In het afkoppelconvenant staat aangegeven onder welke voorwaarden hemelwater direct aan de natuur wordt teruggegeven. Voor gebieden met een schoon of beperkt schoon oppervlak geldt het principe "ja afkoppelen." Wel geldt er inderdaad een voorkeur voor oppervlakkig infiltreren (wadi) t.o.v. puur ondergrondse infiltratie. In principe moet het afstromend hemelwater van de woningen op het eigen perceel verwerkt worden.

Concluderend volgt uit het beleid dat nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige functies van het plangebied en de directe omgeving. Welke effecten het project heeft, is in de navolgende paragrafen beschreven.

4.6.3 Gebiedsinformatie

In deze paragraaf is de huidige hoogteligging beschreven en wordt de bodemopbouw en het grond- en oppervlaktewater beschreven.

4.6.3.1 Maaiveldhoogte

Uit het AHN2 is de maaiveldhoogte in de projectlocatie afgeleid. In onderstaande figuur is het maaiveldverloop in de projectlocatie (rood omkaderd) weergegeven. De gele delen liggen op een hoogte tussen NAP +5,75 m en NAP +6,0 m. De bruine delen lopen op tot NAP +6,25 m. De blauwere delen in de projectlocatie zijn laagtes tot minimaal NAP +5,50 m.



Afbeelding 14: Maaiveldverloop projectlocatie

4.6.3.2 Bodemopbouw

Op basis van uitgevoerd veldonderzoek voor het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodem tot 2 m –mv bestaat uit matig siltig, matig fijn zand. Daaronder is een pakket van matig siltig matig fijn zand aanwezig tot 5 m –mv. vervolgens is tot een diepte van 10 m een pakket van grof zand aanwezig. Er is een holocene deklaag aanwezig vanaf het maaiveld tot een diepte van circa 3,5 m –mv. Daaronder zit een pakket van zand van de Formatie van Kreftenheye tot een diepte van 17 m –mv, gevolgd door een zandpakket van de Formatie Drente. Vanaf een diepte van circa 24 m –mv tot 34 m –mv is een kleipakket in de bodem aanwezig van de Formatie van Peize –Waalre, die voor dit plan als hydrologische basis kan worden beschouwd.

4.6.3.3 Grondwater

Uit informatie van de Omgevingsdienst van de Regio Utrecht blijkt dat de projectlocatie in een gebied ligt met grondwatertrap VI. Dit houdt in dat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) op een diepte van 0,4 - 0,8 m –mv aanwezig is. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) zit dieper dan 1,20 m –mv. De stijghoogte in het eerste watervoerend pakket reikt tot gemiddeld circa NAP +5,25 m. Bij een gemiddelde maaiveldhoogte van NAP +6,0 m is er sprake van een GHG op circa NAP + 5,60 m. Dat betekent dat de lage delen van het maaiveld kunnen inunderen bij hoger grondwaterstanden. Tijdens recente veldwerkzaamheden is het grondwater op een diepte van 0,7 a 0,9 m –mv aangetroffen.

Volgens de informatie van de Omgevingsdienst is er ter plaatse van de projectlocatie sprake van een infiltratiesituatie (0,5-1 mm per dag). Om te kijken of er een relatie is tussen grondwaterstanden en het oppervlaktewaterpeil in de Nederrijn, is een analyse uitgevoerd met het programma Menyanthes. Uit de analyse blijkt dat de voorkomende grondwaterstanden niet zijn te relateren aan de opgetreden waterstanden in de Nederrijn.

4.6.3.4 Oppervlaktewater

Langs de randen van de projectlocatie liggen enkele watergangen. Volgens de legger van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) zijn dit allemaal tertiaire watergangen. Deze watergangen zorgen nu voor de afwatering van de projectlocatie en de omliggende terreinen. In onderstaande figuur is de waterstructuur weergegeven. In de projectlocatie wordt een oppervlaktewaterpeil van NAP +3,83 m gehanteerd. De projectlocatie ligt bovenstrooms in het watersysteem. Volgens de legger zijn de watergangen watervoerend bij een droge diepte van 0,5 m diepte ten opzichte van maaiveld.



Afbeelding 15: Waterstructuur (bron: legger Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden)

4.6.4 Waterhuishoudkundige randvoorwaarden

Een overzicht van het relevante beleid van de diverse betrokken overheden is opgenomen in paragraaf 4.6.2 Beleid en regelgeving. De relevante beleidsuitgangspunten zijn in onderstaande paragrafen behandeld.

4.6.4.1 Afvoer hemelwater

Door de gebruikswijziging is geen sprake van een toename van verharding. Het hemelwater van de boerderij wordt rechtstreeks afgevoerd naar oppervlaktewater. Omdat er geen toename aan verharding plaatsvindt, hoeft deze afvoer niet te worden gecompenseerd. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

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

4.6.4.2 Veranderingen watersysteem/waterhuishouding

Het project ziet niet toe op aanpassing van de huidige watergangen. De gebruikswijziging vindt plaats in de aanwezige bebouwing.

4.6.4.3 Waterberging en waterkwaliteit

Het hemelwater kan net als in de huidige situatie via bermen en laagtes naar het oppervlaktewater stromen.

4.6.4.4 Waterkeringen

De projectlocatie is gelegen in de nabijheid van de primaire kering van de Nederrijn. Deze ligt op een afstand van minimaal 215 m. Er zullen als gevolg van de gebruikswijziging geen werkzaamheden plaatsvinden in de beschermingszone van de waterkering.

4.6.4.5 Riolering

Volgens het verbreed gemeentelijk Rioleringsplan ligt er geen riolering in het buitengebied van Amerongen. Dat betekent dat de projectlocatie waarschijnlijk is aangesloten op een individueel afvalwaterbehandelingssysteem, zoals een septictank (Individuele Behandeling van Afvalwater, kortweg IBA). Voor het project zal de afvoerbehoefte (droogweerafvoer, kortweg DWA) moeten worden berekend en moet worden gekeken of de IBA voldoende capaciteit heeft of dat andere maatregelen voor verwerking van afvalwater genomen moeten worden. Dit vormt echter geen belemmering voor het afwijken van het bestemmingsplan.

4.6.4.6 Grondwateronttrekking

Voor de gebruikswijziging zal geen grondwater (tijdelijk) worden onttrokken voor drooglegging of permanente onttrekking plaatsvinden.

4.6.4.7 Toekomstige ontwikkelingen

Indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, waarbij het verhard oppervlak uitbreidt met meer dan 500m² in stedelijk gebied en/of 1.000m² in landelijk gebied, heeft dit tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet deze versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. Dit is hier echter niet het geval.

4.6.5 Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening dient het watertoetsproces te worden doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Voor de restauratie van de boerderij en schuur is het watertoetsproces op 28 september 2015 digitaal doorlopen en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer op de hoogte gebracht. Voor deze ingrepen gelden geen grote waterbelangen. De herbouw voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: 'het standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief.

De gevolgen voor de waterhuishouding zijn vanwege de gebruikswijziging al helemaal niet aanwezig. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Deze conclusie betekent dat geen verdere watertoetsproces met het waterschap nodig is.

4.6.6 Conclusie

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

- Het verhard oppervlak neemt niet toe. Dit heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen;
- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast;
- Water wordt niet buiten de projectlocatie geborgen;

- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater;
- De projectlocatie ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang;
- De projectlocatie ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Deze conclusie betekent dat geen verdere watertoetsproces met het waterschap nodig is. Tijdens de formele overlegprocedures (art 3.1.1) van de omgevingsvergunning zal het waterschap alleen een controle doen of de conclusies kloppen. In Bijlage 6 Resultaat watertoets is een uitgebreide beschrijving gegeven en is het resultaat van de watertoets opgenomen.

4.7. Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1.1 Algemeen

De ruimtelijke ordening stelt 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 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.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden maakt de gemeente Utrechtse Heuvelrug gebruik van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. 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 richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk en ten opzichte van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van de wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies: direct naast woningen komen andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Onderstaande tabel geeft de relatie weer tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand (meters) tot woningen in	
	<i>rustige woonwijk / rustig buitengebied</i>	<i>gemengd gebied</i>
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

Tabel 2: Bedrijven en milieuzonering

Naast de categorie-indeling van Bedrijven en Milieuzonering geldt voor agrarische bedrijven met landbouwhuisdieren (veehouderijen) geurafstanden, welke getoetst dienen te worden aan de Wet geurhinder en veehouderijen. Deze afstanden kunnen op basis van de omvang relevant zijn om in de planbeoordeling mee te nemen. De Wet geurhinder en veehouderijen onderscheidt dieren waarvoor een vaste afstand tussen stallen en geurgevoelige objecten geldt (rundvee, paarden) en dieren waarvoor op basis van geureenheden een afstand geldt (pluimvee, varkens).

	Geurgevoelig object binnen de bebouwde kom	Geurgevoelig object buiten de bebouwde kom
Rundvee, paarden	100 m	50 m
Pluimvee, varkens	8 odour-units	2 odour-units

Tabel 3: Minimale afstanden/geurnormen tussen geurgevoelige objecten en veehouderijen conform Wet geurhinder en veehouderij

4.7.1.2 Betekenis voor het project

Door de gebruikswijziging verandert de agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Er is zodoende geen sprake is van toename van geurgevoelige objecten. Voor het project is een verkenning uitgevoerd naar milieubelastende functies in de omgeving. De meest nabijgelegen bedrijfsmatige activiteit is de paardenhouderij aan de Lekdijk 1. Andere (agrarische) activiteiten bevinden zich op minstens 400 meter afstand. De bedrijfsopstallen van de paardenhouderij staan op circa 130 m afstand. Gelet op deze afstand en het feit dat door het project het aantal milieugevoelige objecten gelijk blijft, vormt milieuzonering geen belemmering voor het plan.

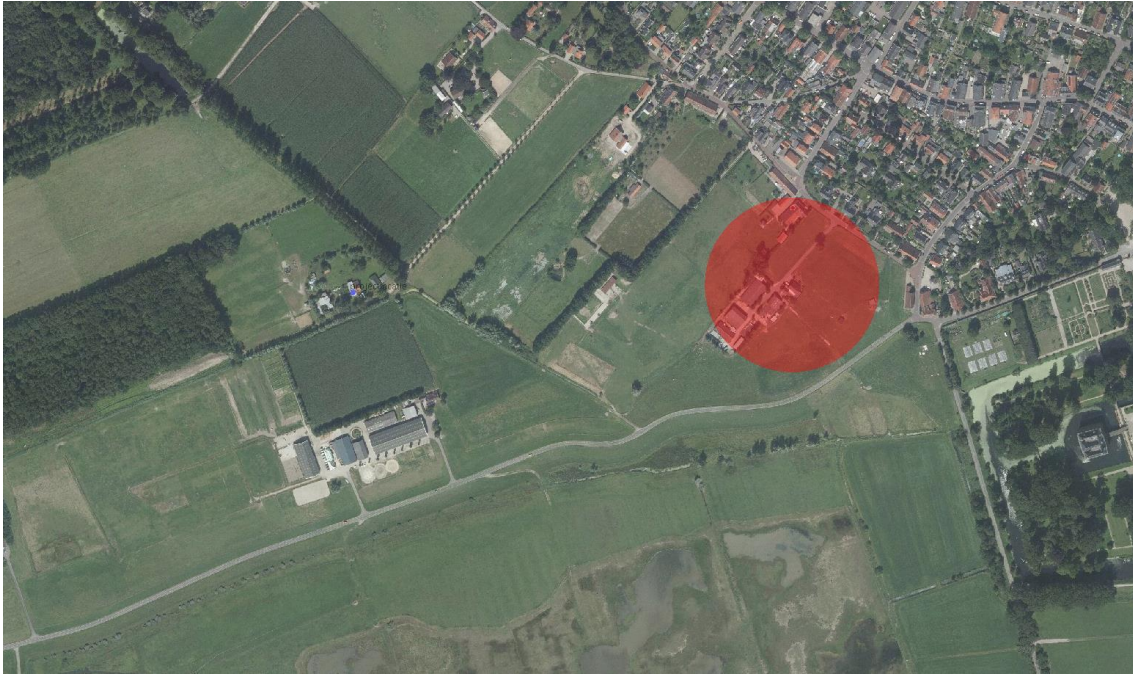
4.7.2 Geurhinder

4.7.2.1 Algemeen

Voor het beoordelen van een goed/aanvaardbaar woon- en leefklimaat is een beoordeling op geurhinder uitgevoerd. De invloed van geur op de gezondheid hangt samen met de beleving van de situatie. De Provincie Utrecht heeft de geurbelasting als gevolg van industriële bedrijven en veehouderijen met behulp van de GES-methode in beeld gebracht. Hiermee is bij een ruimtelijke ontwikkeling te beoordelen of er een knelpunt is in de huidige situatie of een knelpunt kan optreden in de toekomstige situatie. Per bron is een kaart opgesteld met de geurcontouren van de bedrijven. Ook is in kaart gebracht waar woningen staan die in de huidige situatie in een contour zijn gelegen. De Provincie Utrecht heeft de contouren in kaart gebracht op basis van het Bestand Veehouderij Bedrijven met milieuvergunning, waarin de locatie van intensieve veehouderijen en de geuremissie opgenomen zijn. De contour betreft de afstand van 6 ouE/m³. Deze afstanden zijn als buffer rond de veehouderijen opgenomen.

4.7.2.2 Betekenis voor het project

Voor de projectlocatie zijn de kaarten geraadpleegd met de geurcontouren van nabijgelegen intensieve veehouderijen. Het resultaat is getoond in afbeelding 16. Er is in een straal van 1 kilometer rond de projectlocatie één intensieve veehouderij aanwezig met een geuremissie. Deze veehouderij is gelegen op meer dan 400m afstand. De projectlocatie ligt niet in de 6 ouE/m³ geurcontour van deze veehouderij. Andere intensieve veehouderijen staan op meer dan 1 km afstand. Gelet hierop is het aannemelijk dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Afbeelding 16: geurcontouren intensieve veehouderijen rond projectlocatie (bron: Provincie Utrecht)

4.8. Externe veiligheid

4.8.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria, zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen.

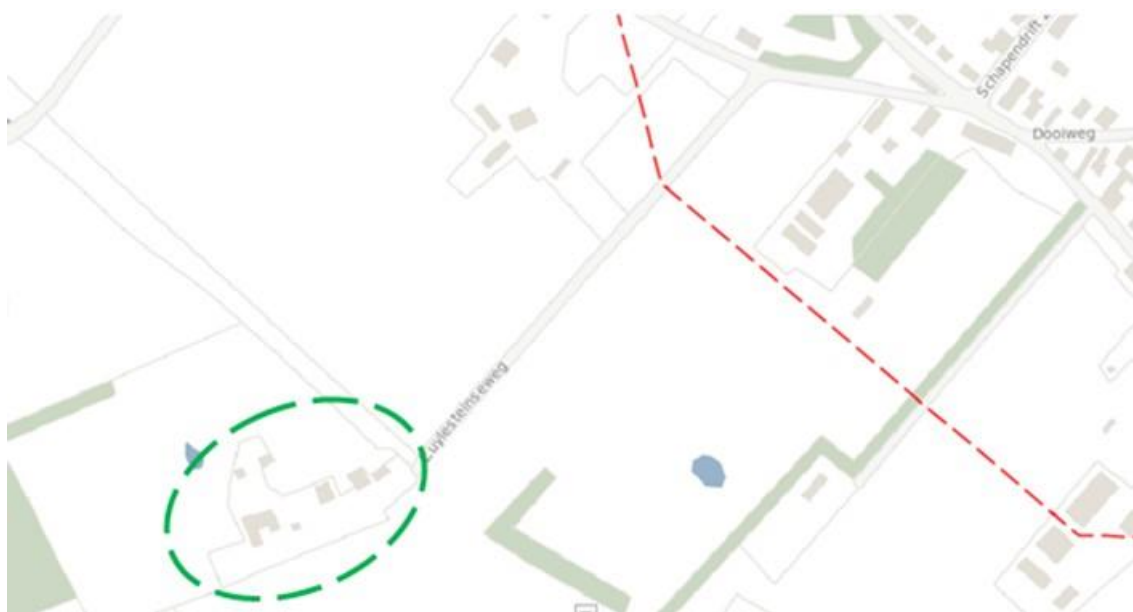
Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij de besluitvorming rondom ruimtelijke plannen de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt in het externe veiligheidsbeleid het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

- Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt;
- Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

4.8.2 Betekenis voor het project

Binnen de projectlocatie en in de directe omgeving bevinden zich geen risicobronnen met een externe veiligheidsrisico. Wel is in de directe omgeving infrastructuur aanwezig, die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Er bevindt zich een gasleiding op circa 250 meter afstand, gemeten vanaf de dichtstbijzijnde bestemmingsgrens. De gasleiding is in beheer bij Gasunie en wordt in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen' planologisch beschermd door een belemmeringsstrook van enkele meters aan weerszijden van de buisleiding. Gezien de afstand tot de buisleiding

vormt deze geen risico voor de toekomstige bewoners van de projectlocatie, bijvoorbeeld ten aanzien van het groepsrisico dan wel het plaatsgebonden risico. Op basis hiervan hoeft geen verdere toetsing plaats te vinden. Op het gebied van externe veiligheid is er geen belemmering om het project te realiseren.



Afbeelding 17: Uitsnede risicokaart Nederland met daarop gasleiding (in rood) en indicatie van de projectlocatie (groen)

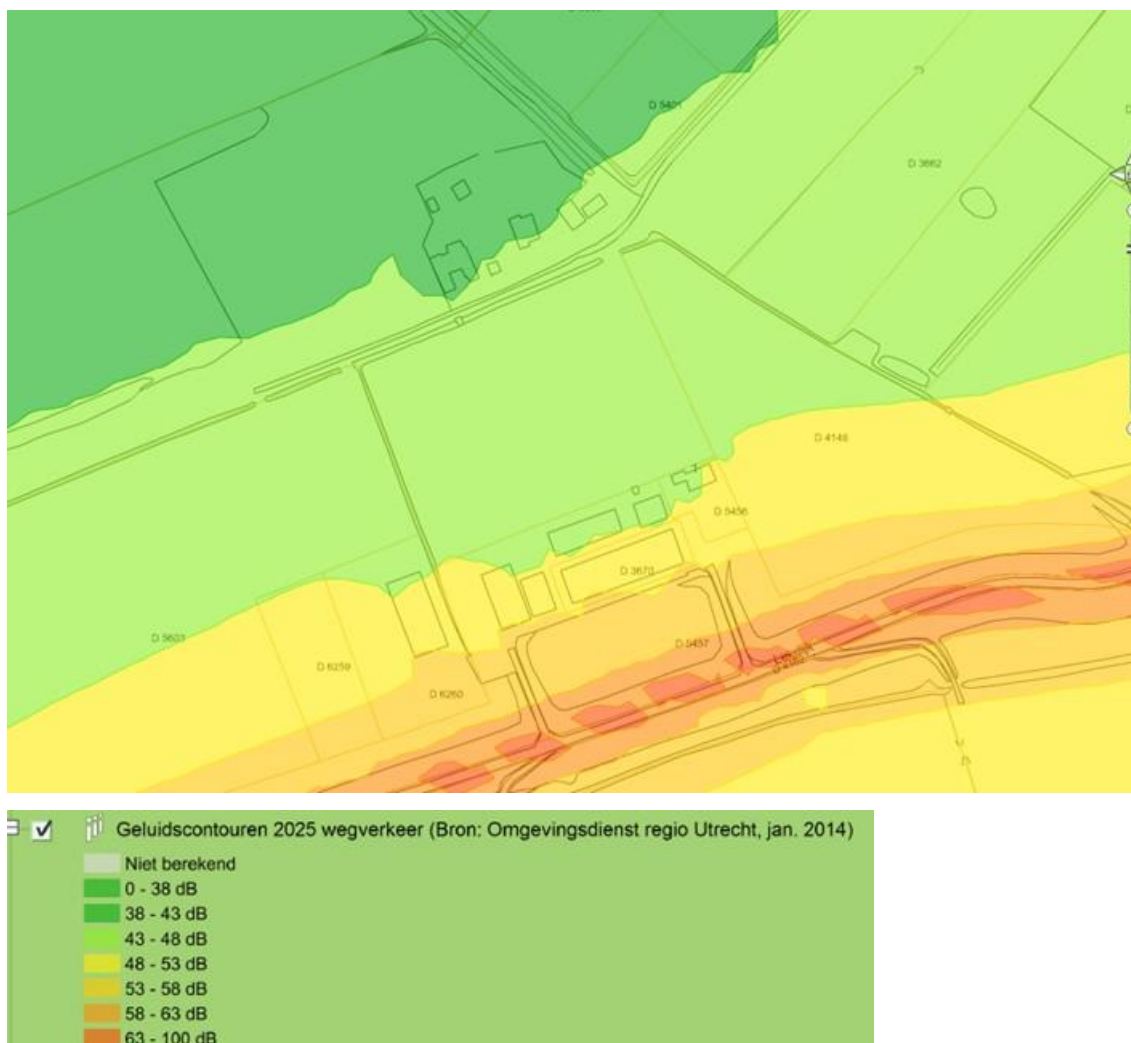
4.9. Geluid

4.9.1 Wegverkeerslawaai

Het project is gelegen binnen de wettelijke zone van de Lekdijk. Vanuit de Wet geluidhinder dient daarom getoetst te worden of kan worden voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder is bepaald op 48 dB L_{den}.

Geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai

De Omgevingsdienst Regio Utrecht heeft op haar site geluidbelastingcontouren staan vanwege wegen binnen haar regio. Zo ook zijn de geluidbelastingcontouren van de Lekdijk bekend voor het jaar 2025. In onderstaande afbeelding zijn deze contouren weergegeven.



Afbeelding 18: Geluidcontouren 2025 ter plaatse van Wayenstein (Bron: Geoloket ODRU)

4.9.2 Conclusie

Uit de figuur blijkt dat de geluidbelasting in de zones 38-43 en 43-48 dB(A) ligt. De geluidbelasting ter hoogte van de perceelgrens zal daarmee lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). Nader onderzoek naar geluid vanwege wegverkeerslawaaï is daarom ook niet noodzakelijk. Op basis van de gegevens van het wegverkeerslawaaï van de Omgevingsdienst Regio Utrecht kan worden geconcludeerd dat er geen overschrijdingen plaats vinden van de voorkeursgrenswaarde vanwege het verkeer over de Lekdijk. Het project kan zonder meer doorgang vinden.

4.10. Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen effecten op de verkeerssituatie optreden. Het is daarbij van belang onderscheid te maken tussen de huidige planologische situatie en de toekomstige situatie die het project beoogd.

Het erf wordt ontsloten door een toegangspad aan de zuidzijde van de boerderij. De toegangsweg van Wayenstein takt aan op de Zuylesteinseweg, die de verbinding vormt tussen de zuidwestelijke dorpsgrens van Amerongen en de buitenplaats Zuylestein. De ontsluiting wordt niet gewijzigd. Het parkeren zal op het eigen erf plaatsvinden.

Beleidsmatig geldt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein gerealiseerd dient te worden. Er geldt voor een woning van dit type (categorie koop, vrijstaand) een parkeerbehoefte van 2,0 per woning. Hierbij is uitgegaan van ligging in het buitengebied, een weinig stedelijk gebied en de minimale norm. De bijgebouwen staan in dienst van de woning of andere bestaande functies, dan gelden hiervoor geen aparte parkeernormen. De parkeerbehoefte is op eigen erf te realiseren.

Door het project wijzigt de agrarische functie in wonen. Het aantal woningen neemt niet toe. De aard van de woning op het perceel verandert wel, maar niet van dien aard dat de verkeersproductie structureel zal veranderen. In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld op 2 februari 2010 zijn de parkeernormen die gehanteerd worden in de gemeente Utrechtse Heuvelrug opgenomen. De gemeente hanteert de CROW-kengetallen. Hierbij wordt de minimale parkeernorm voor een weinig stedelijk gebied gehanteerd. Op het moment dat het CROW deze normen actualiseert, worden voor het GVVP deze nieuwe normen van kracht. Het parkeren moet binnen het te ontwikkelen gebied worden gerealiseerd.

De meest gangbare kentallen, opgenomen in CROW-publicatie 317 (Kentallen Verkeersgeneratie en Parkeren), spreken zowel voor de voor- als nasituatie van de categorie 'Koop, vrijstaand'. Hierbij vindt geen differentiatie plaats naar oppervlakte of prijsklasse. Zodoende zal de verkeersproductie gelijk blijven met de huidige planologische situatie en is geen nader onderzoek nodig. Vanuit verkeerskundig oogpunt is geen belemmering tegen de functiewijziging.

4.11. Duurzaamheid

4.11.1 Wettelijk toetsingskader

Indien meer dan 25% van de oppervlakte van de gebouwschil wordt gerenoveerd, geldt voor de ingreep in kwestie het nieuwbouwniveau voor de thermische isolatie. Van een renovatie van de integrale gebouwschil is bijvoorbeeld sprake wanneer een dak of gevel volledig wordt opengelegd en vernieuwd, waardoor de mogelijkheid bestaat om tegelijkertijd isolatie aan te brengen die voldoet aan de nieuwbouweis. De verwachting is dat dit van toepassing is op zeker de boerderij en mogelijk ook de schuur.

De eisen voor thermische isolatie bedragen dan:

1. Minimale isolatiewaarden (R_c) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil - 4,5 voor gevel, 6 voor het dak en 3,5 voor de vloer;
2. Een gemiddelde U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren, maximaal 2,2;

Mocht het geen renovatie zijn of minder dan 25% van de gebouwschil die wordt aangepakt, is nog altijd de minimale isolatie-eis van toepassing. Deze isolatie-eis bij alle vervangingen van de gebouwschil is conform het rechtens verkregen niveau. Indien de rechtens verkregen warmteweerstand lager is dan $1,3 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$, dan moet bij het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van het bouwwerk een warmteweerstand van ten minste $1,3 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ worden aangehouden.

De isolatie-eisen voor renovatie zijn in november 2015 aangescherpt. Bij het vernieuwen of vervangen van isolatielagen geldt nu een warmteweerstand van ten minste $2,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ voor een vloer, $1,3 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ voor een gevel en $2,0 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ voor een dak. Bij het vernieuwen of vervangen van ramen, deuren en kozijnen geldt een warmtedoorgangscoefficiënt van ten hoogste $2,2 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$. Indien het rechtens verkregen niveau een betere energieprestatie heeft, dan geldt het rechtens verkregen niveau.

4.11.2 Gemeentelijk beleid

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 en in 2015 wil de gemeentelijke organisatie energieneutraal zijn. Voor bestaande bouw is de ambitie om de energetische kwaliteit van bestaande woningen te verbeteren, uitgedrukt in het Energielabel, met gemiddeld 2% per jaar.

4.11.3 Betekenis voor het project

De gebruikswijziging zal gepaard gaan met de nodige interne aanpassingen om het agrarische deel van de bebouwing geschikt te maken voor bewoning. Hierbij zijn de gestelde isolatie-eisen het uitgangspunt.

4.12. Vormvrije M.e.r. beoordeling

Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 zijn er twee vormen van m.e.r.-beoordelingen: 1.) projecten die vallen onder bijlage D van het Besluit m.e.r. en 2.) de vormvrije m.e.r.-beoordeling ook wel vergewisplicht genoemd. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

- het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.
- de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan is de vormvrije m.e.r.-beoordeling niet nodig. De realisatie van een woning komt niet voor op deze lijst. Het is dus niet nodig om een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Utrechtse Heuvelrug en de initiatiefnemer van de ontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het project overleg gehad. Het betreft een particulier voornemen waarvan de lasten door initiatiefnemer zullen worden gedragen. De afspraken zullen voor vaststelling van de omgevingsvergunning worden vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. De economische uitvoerbaarheid door initiatiefnemer is voorts voldoende aangetoond.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De 'Omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan' doorloopt de 'uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure' zoals omschreven in afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht'.

Vooroverleg

De ontwerp omgevingsvergunning wordt voorgelegd aan de betrokken bestuurlijke instanties, zoals waterschap en provincie. Dit bestuurlijk vooroverleg is verplicht op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Ter inzage legging ontwerp omgevingsvergunning

Na het vooroverleg wordt het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning afwijken ter inzage gelegd en vindt een formele kennisgeving plaats van het ontwerpbesluit. Gedurende de terinzagelegging van 6 weken, heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze op het ontwerp naar voren te brengen.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Op grond van artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht wordt een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan niet verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. In zijn besluit van 10 maart 2016 geeft de gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug aan geen bedenkingen te hebben tegen de voorgenomen omgevingsvergunning.

Besluit gunning omgevingsvergunning

Binnen een termijn van acht weken na het verloop van de termijn van de terinzagelegging, beslist het college van burgemeester en wethouders van Utrechtse Heuvelrug omtrent gunning van de omgevingsvergunning afwijken. Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na verloop van de beroepstermijn. Tegen de gunning staat beroep open bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.3. Handhaving

Het betrekken van toezicht en handhavingsaspecten bij het opstellen en vaststellen van ruimtelijke plannen is belangrijk, omdat het de manier is om de ruimtelijke ordening ontwikkelingsbestendiger te maken.

De kwaliteit van het preventieve toezicht en de handhavingsverplichting beïnvloedt rechtstreeks de impact en de gevolgen van de repressieve toezicht- en handverplichting en daarmee de houdbaarheid van het op te stellen en vast te stellen ruimtelijk plan. Het is om die reden dat in het project de nadruk op de preventieve aspecten is gelegd. Daarvoor is een ruimtelijk plan het middel bij uitstek.

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

Hoofdstuk 6 Conclusie

Het voorliggende project voor Wayenstein aan de Zuylensteinseweg 18 richt zich op het mogelijk maken van het gebruik van de boerderij en dienstwoning als een zelfstandige woning en het gebruik van de schuur voor op het erf als bijgebouw bij de woning. Er wordt zodoende geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt, alleen een gebruikswijziging. De ruimtelijke gevolgen zijn nihil.

Het project is getoetst aan het beleid op alle overheidsniveaus en is daarmee in overeenstemming. Het provinciaal beleid staat toe dat een ruimtelijk plan (of afwijking) een woonbestemming mogelijk maakt bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging. De woonbestemming mag worden gegeven aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte. Dat is hier het geval. In het provinciaal beleid is geen maximum oppervlakte meegegeven voor de nieuwe woning.

Daarnaast is de ontwikkeling getoetst aan alle milieuaspecten. Uit de uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot een aantasting van het milieu of een overschrijding van wettelijk voorgeschreven normen.

De watertoets is doorlopen, er zijn geen gevolgen voor de waterhuishouding.

De gebruikswijziging naar wonen heeft geen gevolgen voor cultuurhistorische bebouwing, er vinden alleen interne werkzaamheden plaats. De gebruikswijziging biedt een financiële drager voor het langdurig behouden van de monumentale gebouwen bij Wayenstein.

De gemeenteraad heeft een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het project. De afwijking van het vigerend bestemmingsplan voor de gebruikswijziging van de boerderij naar een zelfstandige woning is aanvaardbaar en de ontwikkeling sluit aan bij de beleidsdoelen van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Bijlagen

Bijlage 1 Archeologisch onderzoek

Bijlage 2 Cultuurhistorisch onderzoek

Bijlage 3 Quickscan flora en fauna

Bijlage 4 Steenuileninventarisatie

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6 Resultaat watertoets