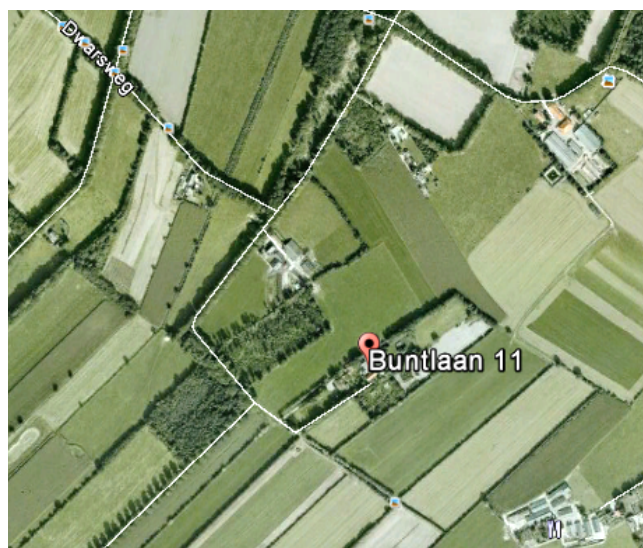


BESTEMMINGSPLAN



Buntlaan 11, Doorn

13 april 2017

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Het plan	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Projectbeschrijving	9
2.3 Ruimtelijke gevolgen	11
Hoofdstuk 3 Algemeen ruimtelijk beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal Beleid	13
3.3 Gemeentelijk Beleid	16
Hoofdstuk 4 Specifieke regelgeving en beleidskader	18
4.1 Beeldkwaliteit	18
4.2 Wonen	18
4.3 Verkeer en parkeren	19
4.4 Milieu	20
4.5 Water	30
4.6 Groen, natuur en landschap	32
4.7 Archeologie	33
Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen	36
5.1 Algemeen	36
5.2 Methodiek	36
5.3 Bestemmingen	37
5.3.1 Enkelbestemmingen	37
5.3.2 Dubbelbestemmingen	37
5.4 Algemene regels	39
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	40
6.1 Economische uitvoerbaarheid	40
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.3 Handhaving	41
Bijlagen	42

COLOFON

Opdrachtgever: Fam. J. Bosch en Fam. R. Zondervan .
Opdrachtnemer: DE LANGE, Stedebouw
ontwerp+advies+bemiddeling
Amersfoortseweg 9- F113
1413KB NAARDEN
T: 035-8887711
E: gdlange@ziggo.nl
Nummer: NL.IMRO.1581.DOOBuntlaan11abcd-va01
Datum: 13 april 2017

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De families R. Zondervan en J.J. Bosch zijn in 2014 eigenaar geworden van een aantal percelen aan de Buntlaan 11 te Doorn, met de bestemming wonen en agrarisch met waarden. De totale oppervlakte bedraagt ruim 3,3 ha. Op de percelen zijn in totaal 3 woningen toegestaan. Het overige terrein wordt gebruikt als agrarische gebied met voornamelijk fruitteelt en gemengd bedrijf.

De nieuwe bewoners zijn van plan de oude, in slechte staat verkerende bebouwing, bestaande uit een boerderij met bijgebouwen en veldschuren te amoveren en te vervangen door 3 nieuwe duurzame woningen met bijbehorende bijgebouwen. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied zal daardoor worden verbeterd.

Aangezien de 3 nieuw te bouwen woningen met bijgebouwen niet passen binnen het in 2013 geactualiseerde bestemmingsplan "Doorn Buitengebied", moet het geldende bestemmingsplan worden aangepast.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

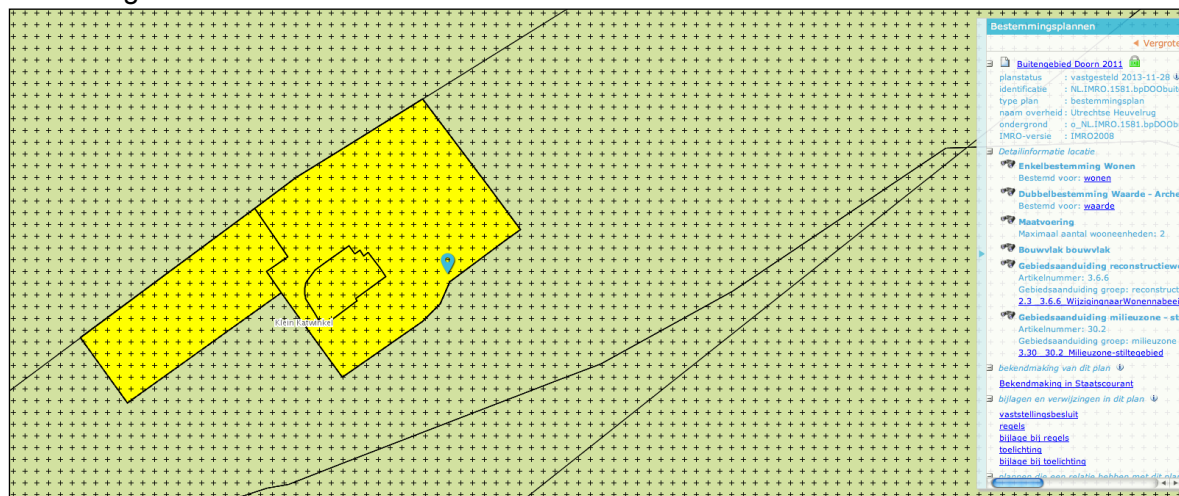
Het plangebied van ruim 3,3 ha ligt in het buitengebied van Doorn op ca. 1.500 m van de dorpskern. Het ligt in landelijk gebied met een blokkenverkeveling. Het plangebied bestaat uit een aantal kadastrale percelen en wordt omgeven door bomenrijen. Midden in het gebied ligt een boomgaard.



Afbeelding 1 Plangebied en omgeving

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied, ook wel “Klein Katwinkel” genoemd, ligt in het bestemmingsplan “Doorn Buitengebied”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 28 November 2013 juli, zie afbeelding 3.



Afbeelding 2 Vigerend bestemmingsplan buitengebied Doorn 2013
(Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft deels de bestemming “Wonen” en deels “Agrarisch met waarden”. Het bestemmingsplan Buitengebied Doorn kent het perceel twee bestemmingsvlakken met de bestemming “Wonen”. Binnen het ene vlak is de aanduiding maximaal aantal wooneenheden: 2 aangebracht, waardoor op grond van de regels binnen dit bestemmingsvlak twee woningen zijn toegestaan. In het andere vlak is geen aanduiding aangebracht, waardoor op grond van regels van het bestemmingsplan Buitengebied Doorn binnen dit vlak slechts 1 woning is toegestaan. In totaal kunnen er op grond van het geldende bestemmingsplan ter plaatse drie woningen opgericht worden. Op de bestemming rust tevens de dubbelbestemming archeologie waarde 3.

Binnen de bestemming Wonen ligt een “gedoogde woning”, waarvoor voor de huidige bewoonster op 27 mei 2012 een persoonsgebonden gedoogbeschikking is afgegeven. Reden om te gedogen zijn onder meer de hoge leeftijd van de bewoonster van de woning en de langere periode dat de situatie oogluikend is toegestaan. De gedoogsituatie is nog steeds aanwezig, Vandaar dat in dit bestemmingsplan een persoonsgebonden overgangsrecht is opgenomen, waarbij tevens verzekerd is dat het gebouw wordt gesloopt nadat de woonsituatie is beëindigd.

Binnen de bestemming “Agrarisch met waarden” (groen) gelden hier de volgende functie-aanduidingen: ‘open landschap’, ‘kwelafhankelijke vegetatie’, ‘verkavelingspatroon’, ‘reconstructiewetzone-verwevingsgebied’ en ‘milieuzone-stiltegebied’.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een algemene beschrijving van het plan weergegeven. De huidige ruimtelijke en functionele structuur van het gebied en de eventuele verschillen tussen het geldende planologische regime en de toekomstige manier van bestemmen wordt beschreven.

Hoofdstuk 3 geeft vervolgens het algemene ruimtelijke beleidskader weer. Het overkoepelende beleid op alle bestuursniveaus en welke invloed dit beleid heeft op het plangebied wordt hier beschreven.

Het volgende hoofdstuk (4) geeft de specifieke wet- en regelgeving weer op de verschillende onderdelen. Te denken valt aan beeldkwaliteit, wonen, bedrijven, verkeer, water, etc. Hierin is alleen het voor het plan relevante beleid opgenomen. Het overige beleid wordt niet benoemd.

In hoofdstuk 5 is de juridische uitleg opgenomen van de bestemmingen die in de regels zijn verwoord.

Tenslotte geeft hoofdstuk 6 inzicht in de haalbaarheid van het plan. Hier wordt gekeken naar de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid en ook wordt het aspect handhaving besproken.

De verschillende onderzoeksrapporten zijn opgenomen in de bijlage.

Hoofdstuk 2 Het plan

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de toekomstige situatie en de ruimtelijke gevolgen van de nieuwe ontwikkeling.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is ca. 3,3 ha groot en ligt in het buitengebied van Doorn. De op het terrein aanwezige woningen met bijgebouwen zullen worden gesloopt. Het overige gebied is agrarisch, weiland. Ongeveer middenin het plangebied bevindt zich een hoogstam-boomgaard.

Het terrein wordt ontsloten vanaf de Buntlaan. Via een inrit van ca. 180 meter worden de bestaande woningen en bijgebouwen ontsloten. De woningen en bijgebouwen liggen bij elkaar, ongeveer midden op het terrein en ten noordwesten van de boomgaard.



Afbeelding 3

Foto's van de huidige situatie van het landschap en de bebouwing
Bron: Te Kiefe Architecten, tuin en landschap

Het plangebied wordt omsloten door houtsingels. Deze zijn wisselend van breedte en hier en daar onderbroken. Via deze onderbrekingen is vanuit het plangebied visueel contact mogelijk met de omgeving. Op het terrein bevinden zich enkele boomgroepen, bomenrijen en hagen. De bebouwing, bomen en houtsingels zijn geïnventariseerd, zie afbeelding 3 en 4.



Afbeelding 4

Bestaande situatie.

Bron: Te Kiefe Architecten, tuin en landschap

Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt op de zuidflank van de Utrechtse Heuvelrug, aan de noordzijde begrensd door bos, heide en essen. Zie afbeelding 5.

De zuidzijde wordt gekenmerkt door langgerekte, van zuid-west naar noord-oost lopende, slagenverkaveling met veelal beplanting op de kavelgrenzen.

Het dorp Doorn ligt op de overgang tussen beide gebieden. Het plangebied ligt in het slagenlandschap.

Voor het ruimtelijke structuur voor de nieuwe invulling van het plangebied zijn met name de zichtlijnen tussen de van zuidwest naar noordoost lopende kavelgrenzen van belang.



Afbeelding 5 **Luchtfoto van plangebied en wijde omgeving**

Functionele structuur

De planlocatie is van oudsher landelijk gebied met een duurzame menging van functies, met ook wonen in het agrarisch gebied.

Binnen het plangebied is de aanwezigheid van een drietal woningen reeds toegestaan. Het slopen van deze woningen met schuren en bijgebouwen, en het bouwen op ongeveer dezelfde locatie van drie nieuwe woningen past in deze functionele structuur. Het aantal woningen wordt niet uitgebreid. Bomen, houtsingels, boomgaard en weilanden blijven behouden.

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Buntlaan. Via een oprit van ca. 180 meter, aan de zuidkant begrenst door een meidoornhaag en aan de noordkant door beukenbomen worden de drie nieuwe woningen ontsloten.

Aan de noordkant van de inrit, ongeveer op de plaats van de af te breken woning, zal een woning (Buntlaan 11a) worden gebouwd, met een inhoud van maximaal 800 m³. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 75 m². De oppervlakte van de woonbestemming wordt 700 m²



Afbeelding 7 **Schets van het plangebied waarop de toekomstige bebouwing is geconcentreerd**

Ca. 60 meter naar het noordoosten wordt woning Buntlaan 11 gebouwd. De inhoud van deze woning is eveneens maximaal 800 m³ en de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken is hier maximaal 150 m². De oppervlakte van de woonbestemming bedraagt hier 1.100 m².

De derde woning (Buntlaan 11b) wordt gebouwd ten zuidoosten van de inrit. Ook deze woning krijgt een inhoud van maximaal 800 m³. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is hier maximaal 150 m². De oppervlakte van de woonbestemming bedraagt voor deze situatie 1.100 m².

Op afbeelding 7 is de ruimtelijke verdeling van deze drie woonbestemmingen weergegeven.

De drie nieuw te bouwen woningen zijn zodanig gesitueerd dat het uitzicht vanuit de woningen op het omliggende gebied zo groot mogelijk is. Uit praktische overwegingen zijn de bijgebouwen dicht bij de inrit gesitueerd.

De nieuwe woningen krijgen een lage goot, van maximaal 4,5 meter en een flinke kap met een hoogte van maximaal 10 meter. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedragen.

De inrit vanaf de Buntlaan wordt doorgetrokken tot het einde van de nieuwe bestemmingsvlakken Wonen en eindigt in een keermogelijkheid. De tussen de woningen met huisnummers 11 en 11b staande notenboom blijft staan en wordt opgenomen in de inrit. Komende vanaf de Buntlaan is deze notenboom, die in feite het centrum van het plangebied accentueert, goed zichtbaar. De situering van woningen en bijgebouwen is zodanig dat, vanaf de inrit het doorzicht in noord-westelijke richting behouden blijft.

De randbeplanting van het plangebied en de boomgaard blijven behouden. Op enkele plaatsen zullen nieuwe bomen worden bijgeplant. Het overige gebied was en blijft grasland.

2.3 Ruimtelijke gevolgen

Realisering van dit plan heeft tot gevolg dat binnen het plangebied alle bestaande bebouwing zal worden gesloopt. Hierdoor neemt de bebouwing met 860 m² af. Daarmee wordt voorkomen dat de veelal in slechte bouwkundige staat verkerende voormalige agrarische bebouwing verder bouwvallig wordt.

Het aantal woningen was drie. Het aantal nieuw te bouwen woningen is ook drie. Het aantal woningen zal niet toenemen. Het plan biedt dus geen mogelijkheid het aantal woningen in het buitengebied te vergroten.

Met de nieuw te bouwen woningen met bijgebouwen krijgt het plangebied een woonfunctie. De bestaande beplanting, bomen en boomgaard blijven gehandhaafd.

Hoofdstuk 3 Algemeen ruimtelijk beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het Europese/nationale, provinciale en gemeentelijke beleid behandeld ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur voor zover deze relevant zijn voor dit plan. Dit zijn:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).
- Provinciale Structuurvisie 2013-2028.
- Provinciale ruimtelijke verordening 2013.
- Gemeentelijk Structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal'.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk heeft drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Uit deze drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. In de SVIR is aangegeven welke nationale belangen bij deze drie hoofddoelen aan de orde zijn en waarop het rijk zal sturen. Het gaat o.a. om de volgende nationale belangen:

- Zorgen voor een goede ruimtelijk-economische structuur van Nederland (bijvoorbeeld samen met andere overheden zorgen voor een goed vestigingsklimaat).
- Efficiënt gebruik van de bodem en ondergrond.
- Hoofdnetwerken van wegen, spoor en vaarwegen in stand houden en beter benutten;
- de kwaliteit van lucht, bodem en water verbeteren.
- Behoud van unieke cultuur en natuur, zoals de werelderfgoederen.

Een overzicht van alle 13 nationale belangen met toelichting staat in de samenvatting van de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaardewegen, Project Mainport-ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Conclusie

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke orderingsbeleid op nationaal niveau. De ontwikkeling van de nieuwe woningen betreft vervanging van bestaande woonfuncties in het buitengebied. Door de sanering van oude bedrijfsbebouwing wordt een bijdrage geleverd aan een duurzame inrichting van het platteland.

3.2 Provinciaal Beleid

De ladder van duurzame verstedelijking is niet van toepassing. Het aantal woningen neemt niet toe en daarom is geen sprake van verstedelijking in de zin van de ladder.

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS)

Op 4 februari 2013 hebben de Provinciale Staten van de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. De nieuwe structuurvisie vervangt de Structuurvisie Utrecht 2005-2015. In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. Het beleid zal onder meer via de Provinciale Ruimtelijke Verordening uitgevoerd worden.

De PRS richt zich op de volgende drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;

- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven:

- Accent op de binnenstedelijke opgave.
- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied.

Het plangebied ligt in landelijk gebied. De beleidsopgave "behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied" is als volgt nader uitgewerkt: *"Wij hebben een aantrekkelijk landelijk gebied. We willen deze kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad willen wij onder andere opvangen door hier rood-voorgroenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang".*

Het schaalniveau van de structuurvisie leent zich niet voor een rechtstreekse vertaling naar de voorgenomen ontwikkeling op perceelsniveau. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Bij de nieuwe structuurvisie hoort ook de herziene versie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De PRV is gelijktijdig met de PRS vastgesteld. Het doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De PRV bevat regels voor gemeenten en de gemeenten moeten deze regels in acht nemen bij het maken van ruimtelijke plannen. De regels zijn nodig om het provinciale ruimtelijke beleid te kunnen realiseren.

Het plangebied is aangewezen als landelijk gebied. In artikel 3.1 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn met betrekking tot dit gebied onder meer de volgende regels en voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan:

3.2.2.1 Cultuurhistorische hoofdstructuur

Het plangebied ligt binnen de cultuurhistorische hoofdstructuur, onderdeel 'archeologie'. Voor deze gebieden geldt dat in een bestemmingsplan voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan worden vastgesteld als de cultuurhistorische waarde van het bekende en verwachte archeologisch erfgoed worden behouden en versterkt.

De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan.

Omdat het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft is een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd.

De conclusie van dit onderzoek is dat de bodem in het recente verleden verstoord is door verschillende bouwwerkzaamheden en de aanleg van een boomgaard. De kans dat er archeologische vondsten gedaan kunnen worden is daarmee nihil. Verwacht wordt dat de

hoge verwachtingswaarde, na afronding van dit onderzoek wordt bijgesteld naar een lagere verwachtingswaarde. Met dit plan wordt voldaan aan de eisen voor behoud van archeologisch erfgoed. In paragraaf 4.8 wordt hier nader op ingegaan. Het archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek is in de bijlagen opgenomen.

3.2.2.2 Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug

In de PRV is het gebied tevens aangemerkt als infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug. In artikel 2.3 is aangegeven dat het gebied van belang is voor drinkwaterwinningen en de kwelstromen naar natuurgebieden. De grondwaterkwaliteit mag met het plan niet te worden verslechterd. Aangezien in onderhavig plan geen sprake is van een functieverandering in het plangebied zijn er geen negatieve gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.

3.2.2.3 (Sub)TOP-gebied in EHS-bufferzone

Het plangebied valt binnen de 2000 m bufferzone rond de ecologische hoofdstructuur en is bovendien onderdeel van actief provinciaal beleid gericht op het tegengaan van verdroging. Het behoort bij (Sub)TOP-gebied Langbroekwatering waarop het anti-verdrogingsbeleid van toepassing is. Teneinde verdroging van natuurgebieden tegen te gaan mag in deze zone de waterhuishoudkundige situatie niet negatief beïnvloed worden.

Met dit plan is dit zeker niet het geval. Door de sloop van oude bedrijfsgebouwen neemt de oppervlakte aan verharding af zodat meer regenwater kan infiltreren in de grond. De verdroging wordt daarmee tegengegaan. In paragraaf 4.8 wordt dit nader toegelicht.

3.2.2.4 Landschap Rivierengebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de landschapseenheid "Rivierengebied". In de provinciale verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels moet bevatten ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten van het rivierenlandschap zijn:

- Schaalcontrast van zeer open naar besloten.
- Samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal – kom.
- Samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal – rivier.
- De Kromme Rijn als vesting en vestiging.

In de kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen katern Rivierengebied is dit nader uitgewerkt. De locatie ligt binnen het rivierengebied in het deelgebied Langbroek. Dit gebied wordt gekenmerkt door een slagenverkaveling met een afwisseling van open weidegronden en besloten percelen. Bebouwing in dit gebied is gesitueerd langs het lint van de Langbroekerwetering of ligt op afstand daarvan in een cluster van een boerenerf.

Er is gekeken naar de landschappelijke inpassing van de woningen. De studie hiernaar is als bijlage 9 bijgevoegd. Uit de studie blijkt dat de kernkwaliteiten van het rivierenlandschap, die vooral spelen op een veel hoger schaalniveau, hier niet in het geding komen. Er is in de huidige situatie een veelvoud aan bebouwing op zowel voor- als achtererf aanwezig dat een verrommeld beeld oplevert. Door de verspreid liggende bebouwing te verwijderen en de nieuwe gebouwen te clusteren wordt verrommeling tegengegaan. Behoud van de boomgaard is daarbij essentieel. Het is een waardevol landschapselement waarmee in de studie rekening is gehouden. De woningen worden met respect voor het aanwezige landschap optimaal ingepast. Van aantasting van dit landschap is dus geen sprake.

3.2.2.5 Stiltegebied

Het plangebied is onderdeel van het door de provincie aangegeven stiltegebied en valt hiermee onder geldende stiltebeleid. Aangezien het huidige functie van wonen niet wijzigt, zullen de

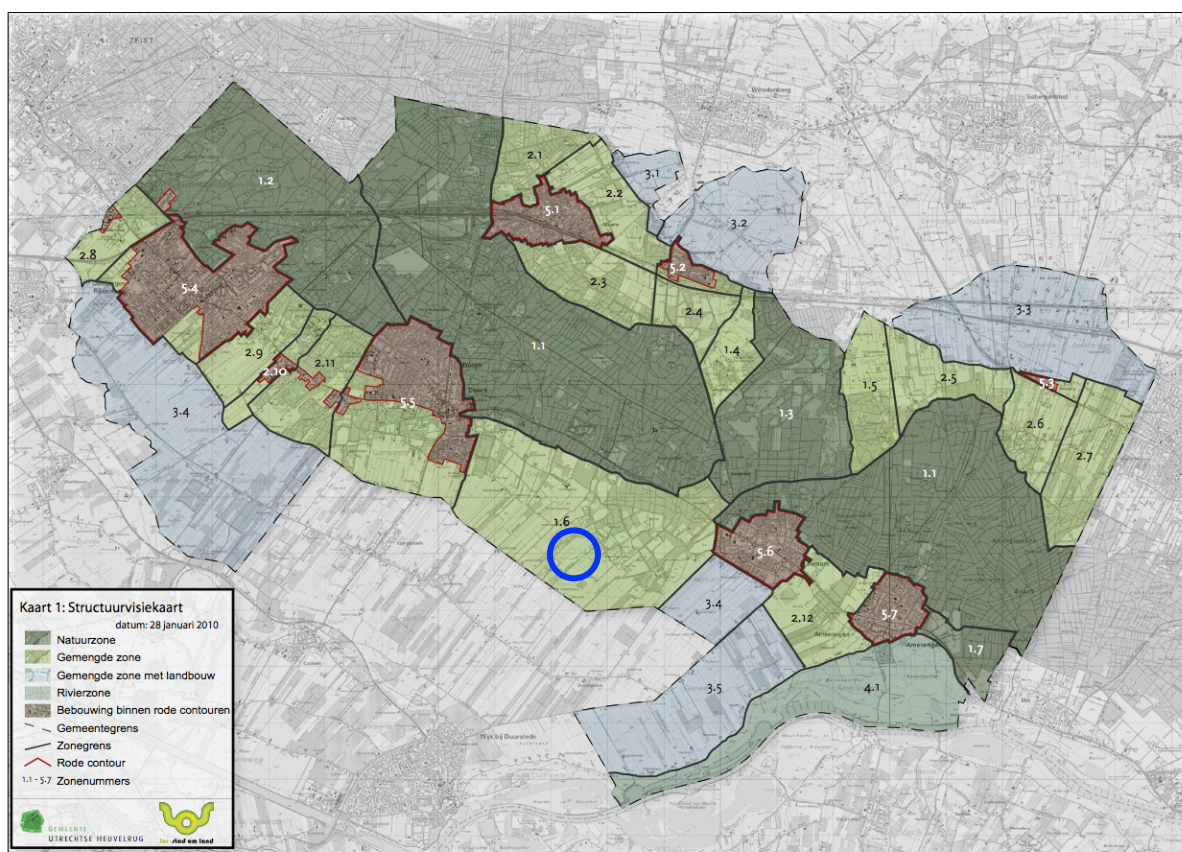
effecten op omgeving niet veranderen. De nieuwbouw levert geen verstoring van het stiltebeleid op.

Conclusie: De ontwikkeling van het plangebied is gericht op het versterken van de kwaliteit van het landelijke gebied en past hiermee in het provinciale ruimtelijke beleid.

3.3 Gemeentelijk Beleid

3.3.1 Structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal'

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft op 28 januari 2010 de structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal' vastgesteld. In de visie staat een hoogwaardige kwaliteit van de leefomgeving voorop, hetgeen moet worden bereikt door middel van een houding van bedachtzaamheid, een integrale belangenafweging, het hechten van een groot belang aan leefbaarheid en sociale samenhang en het bijdragen aan een duurzame omgeving.



Afbeelding 8 Kaart Structuurvisie 2030 'Groen dus Vitaal' (plangebied is gelegen in de blauwe cirkel)

Voor de gemeentebrede invalshoek wordt gewerkt met de volgende thema's:

- Natuur over de heuvels.
- Op de schouders van ons erfgoed.
- Duurzaam bereikbaar.
- Leefbare dorpen.
- Vrije tijd op de Utrechtse Heuvelrug.
- Maatwerk voor wonen en werken.

De volgorde van de thema's weerspiegelt de algemene houding 'Groen dus Vitaal'.

Om sturing te geven aan de ontwikkelingsrichting voor de diverse geografische samenhangende gebiedsdelen (zones), is een structuurvisiekaart, zie afbeelding 7, met gebiedsdekkende zonering ontwikkeld. De kaart heeft een landschappelijke onderlegger en is gebaseerd op versterking van de bestaande situatie en de hieraan gekoppelde gemeentebrede thema's.

Op de kaart zijn de hoofdaccenten verbeeld in kleuren:

- Donkergroen – hoofdaccent op natuur.
- Lichtgroen – gemengde zone met duurzame menging van functies.
- Blauw – rivierzone.
- Grijs – gemengde zone met landbouw.
- Rood - bestaande dorpskernen en overige gebieden binnen de 'rode' contour.

Het plan

Het plangebied is gelegen in de lichtgroene zone d.w.z. landelijk gebied met duurzame menging van functies. Dat betekent dat afbraak van oude bebouwing en vervanging door nieuwbouw in principe mogelijk is.

Het plangebied is op de Visiekaart niet specifiek vermeld als mogelijke herontwikkelingslocatie. Daarvoor is de ontwikkeling te kleinschalig.

Voorliggend plan is in overeenstemming met het beleid zoals verwoord in de Structuurvisie omdat de ontwikkeling bijdraagt aan kwalitatieve hoogwaardige woonruimte in het landelijke gebied zonder de agrarische functie van dit gebied te schaden. De gronden die niet worden ingericht als woonkavel blijven beschikbaar voor de landbouw en dragen op die manier bij aan de doelstelling dat de landbouw als belangrijkste grondgebruiker behouden dient te blijven.

Conclusie:

De voorgestelde ontwikkeling aan de Buntlaan is gericht op duurzame functiemenging en past in de gemeentelijke structuurvisie.

Hoofdstuk 4 Specifieke regelgeving en beleidskader

4.1 Beeldkwaliteit

Welstandsnota

De welstandsnota beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en dient als toetsingskader voor het welstandsadvies dat noodzakelijk is bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor de activiteit "bouwen". In de welstandsnota is de gemeente opgedeeld in verschillende deelgebieden. Voor elke deelgebied gelden specifieke welstands-criteria.

Het doel van het welstandsbeleid is het leveren van een bijdrage aan de schoonheid en aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. De welstandsnota legt vast op welke wijze welstandstoezicht plaatsvindt, op grond van welke uitgangspunten en criteria.

De welstandsnota beschrijft ook het welstandsbeleid voor de verschillende kernen van de gemeente en dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen. Een goede welstandelijke inpassing voor het deelgebied 2 (overgangsgebied Langbroekerwetering en Nederrijn) wordt mede gebaseerd op de volgende beeldkwaliteitseisen:

- Eén heldere en eenduidige hoofdvorm.
- Hoofdbebouwing bestaat uit één laag met een kap of één laag met een accent in twee lagen.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Bebouwing is vormgegeven in een eigentijdse architectuur, robuust qua uitstraling.
- Bebouwing is horizontaal geleed/vormgegeven.
- Ingetogen materiaalgebruik.
- Gebruik van natuurlijke materialen.
- Ingetogen kleurgebruik.

Conclusie:

De voorgestelde planontwikkeling voor de bouw van 3 nieuwe woningen in het buitengebied, biedt mogelijkheden om de aantrekkelijkheid van het landschap te vergroten, mede aan de hand van de welstandscriteria.

4.2 Wonen

Woonbeleid

In de woonvisie 'Woonbeleid in een nieuwe realiteit, actualisatie Woonvisie Utrechtse Heuvelrug 2013-2020' (vastgesteld 19 februari 2014) is een actualisatie van het woonbeleid van de gemeente opgenomen. In de visie zijn vier speerpunten van beleid aangewezen:

- Het inzetten op doorstroming in de voorraad sociale woningen (huur en koop).
- Meer betaalbare huur- en koopwoningen (ver)bouwen of beschikbaar stellen voor de inkomensgroepen € 34.085,- tot € 50.000,- (de scheefwoners).
- Levensloopbestendig wonen en wonen in combinatie met welzijn en/of zorg, bevorderen en realiseren in alle dorpen.
- Klimaatbewust en duurzaam (ver)bouwen stimuleren.

Voor nieuwbouw wordt ingezet op bovenwettelijke ambities voor energie en duurzaam bouwen. In 2023 wonen de inwoners van de gemeente klimaatneutraal.

Het plan

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied voorziet in het vervangen van 3 bestaande woningen door nieuwbouw. Hoewel in het plan geen huur en koopwoningen worden gerealiseerd voor de vrije markt, kan het plan wel een bijdrage leveren aan de doorstroming op de woningmarkt. Op de vrije kavels is het mogelijk om levensloopbestendige woonconcepten te ontwikkelen en er zal voldaan worden aan de eisen met betrekking tot energie en duurzaam bouwen. Derhalve sluit de voorgestane ontwikkeling aan op het gemeentelijk beleid, zoals dat in de Woonvisie Utrechtse Heuvelrug geformuleerd is.

Conclusie:

De voorgestelde herontwikkeling van het plangebied past in het woonbeleid van de gemeente.

4.3 Verkeer en parkeren

Provinciale ruimtelijke verordening (PRV mobiliteitstoets)

De provincie vindt het van belang dat bij alle ruimtelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) voor alle verkeersvormen sprake is van een goede en tijdige ontsluiting. De provincie wijst er daarbij op dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een verstoring effect kunnen hebben op het functioneren van het verkeersnetwerk in de directe nabijheid. In dat geval zullen er extra maatregelen nodig om deze verstoring niet op te laten treden. Om het bovenstaande te bewerkstelligen stelt de provincie bij elke ruimtelijke ontwikkeling een mobiliteitsscan verplicht. Dit betekent dat in een vroegtijdig stadium (bij voorkeur al in de planvormingsfase) wordt nagegaan of de ontwikkeling leidt tot een verstoring van het functioneren van het verkeersnetwerk. Indien dit het geval is, is op grond van artikel 3.7 PRV het verplicht de zogenaamde mobiliteitstoets te doen.

Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)

Op 28 januari 2010 heeft de gemeente het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan vastgesteld (GVVP). In het GVVP is het gemeentelijke verkeers- en vervoerbeleid opgenomen. Doelstelling van het GVVP is te zorgen voor een duurzaam verkeers- en vervoersysteem met een gezonde en verkeersveilige leefomgeving in een groene, bereikbare, economisch gezonde gemeente. Blijkens het GVVP kunnen in principe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen van enige omvang nog maar plaatsvinden op goed bereikbare plaatsen. Iedere ruimtelijke ontwikkeling dient dan ook getoetst te worden aan het GVVP. De gemeente gebruikt het GVVP bij het bepalen van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Verkeersgeneratie en Parkeren

In het GVVP zijn de parkeernormen die gehanteerd worden in de gemeente Utrechtse Heuvelrug opgenomen. In het GVVP vallen nieuwe woningen binnen de categorie 'woning duur' binnen 'rest bebouwde kom'. Voor deze categorie worden parkeernormen gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning. Voor bezoekers geldt een norm van 0,3 p.p. per woning.

Het plan

Op de planlocatie is voldoende ruimte aanwezig voor parkeren op eigen terrein. De planlocatie is goed bereikbaar per fiets en per auto. De nieuwbouw levert geen extra verkeer op omdat het aantal woningen niet wijzigt.

Conclusie:

Het plan voldoet aan de PRV (mobiliteitstoets) en het GVVP.

4.4 Milieu

4.4.1 Milieu algemeen

Het milieubeleidsplan "Natuurlijk Duurzaam" 2009-2012

Het milieubeleidsplan "Natuurlijk Duurzaam" 2009-2012 is op 24 september 2009 vastgesteld door de Raad. Het beschrijft de duurzaamheidsambities van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. In het milieubeleidsplan staan vier pijlers centraal:

- Duurzaamheid.
- Gemeentelijke interne duurzaamheidszorg.
- Klimaat, energie en duurzaam bouwen.
- Kwaliteit van de leefomgeving.

Het milieubeleidsplan stelt duurzaamheid voorop. Intern zet de gemeente in op duurzaamheid, maar ook buiten de gemeentelijke organisatie wordt dit gestimuleerd. In 2035 wil de gemeente klimaatneutraal zijn en in 2015 wil de gemeentelijke organisatie energieneutraal zijn. Daarnaast streeft de gemeente naar een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. Hiertoe wil de gemeente de bestaande milieukwaliteit behouden en waar mogelijk verbeteren. Dit betekent dat er ook eisen worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen, enerzijds op gebouwniveau en anderzijds op omgevingsniveau. Voor de eisen op gebouwniveau wordt verwezen naar paragraaf 4.4.7. Op omgevingsniveau past de gemeente gebiedsgericht milieubeleid toe

4.4.2 Gebiedsgericht milieubeleid

De gemeente Utrechtse Heuvelrug werkt met gebiedsgericht milieubeleid. De gemeente is opgedeeld in acht gebiedstypen. Bij iedere gebiedstype hoort een milieukwaliteitsprofiel. Op omgevingsniveau past de gemeente gebiedsgericht milieubeleid toe. Hiertoe zijn er voor de gemeente acht gebiedstypen met bijbehorende ambities (milieukwaliteitsprofielen) opgesteld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden deze milieukwaliteitsprofielen toegepast. Voor dit bestemmingsplan is van toepassing:

Milieukwaliteitsprofiel "Landelijk Gebied Verweving van functies"

	Wettelijk niveau	Huidige kwaliteit ¹	Ambitiekwaliteit
Bodem -Besluit Bodemkwaliteit	Achtergrondwaarden***	Achtergrondwaarden	Achtergrondwaarden
Energie / Dubo -EPL -EPC -GPR Gebouw	6,6 0,6 6	onbekend onbekend onbekend	25% verscherpte EPL 25% verscherpte EPC Gemiddeld 7, bij kansrijke projecten 8
Externe Veiligheid -plaatsgebonden risico (PR) -groepsrisico (GR)	1 * 10 ⁻⁶ nvt,	<1 * 10 ⁻⁸ < 0,1 x OW	≤ 1 * 10 ⁻⁸ < 0,1 x OW
Geluid -wegverkeer (dB) -bedrijven (dB(A)) -rail (dB)	48* 50 55**	43-48 50 <50	<43 45 <45
Groen en Natuur -belevingswaarde	n.v.t.	Groen dat leeft	Groen dat zichzelf in stand houdt

Licht -dag en avond (lux) 7.00-23.00 uur -nacht (lux) 23.00-7.00 uur	10 2	onbekend onbekend	2 1
Lucht -NO2 [µg/m3] -PM10 [µg/m3]	40 31,3	20-22 21-22	18-22 20-21
Verkeer -Fietspaden -Fietsstallingen -Openbaar vervoer	n.v.t.	Ontsluiting op weg met gemengd verkeer en/of lage intensiteit Geen bijzondere voorzieningen Belbus, regiotax	Ontsluiting op weg met gemengd verkeer en/of lage intensiteit Beperkt aanbod Laag frequent, 1x p.u.
Water -belevingswaarde -afkoppelen (%)	n.v.t.	Basis <10	Midden 60-100

* Met binnen de bebouwde kom een ontheffingsmogelijkheid tot 63 dB en buiten de bebouwde kom tot 53 dB

** Met een ontheffingsmogelijkheid tot 68 dB

***Bouwplannen worden getoetst aan de geldende Circulaire Bodemsanering

† Binnen gebiedstypen heerst niet overal dezelfde huidige kwaliteit, de weergegeven waarden zijn de gemiddelde kwaliteit. In praktijk zal voor elk project apart steeds de huidige kwaliteit worden bepaald. Deze bepaalde kwaliteit is leidend.

In onderstaande milieuparagrafen worden bovenvermelde milieuaspecten getoetst aan dit profiel.

4.4.3 Bodem

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent voor de bodem (grond en grondwater) dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

Het plan

In maart 2013 is door van Dijk Geo-en Milieutechniek BV uit de Meern een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie. Het betreft hier een bouwvlak met een oppervlakte van circa 3.850 m² gelegen in het buitengebied van Doorn. De locatie is bebouwd met diverse gebouwen (boerderij, schuren en vakantiewoningen), met daaromheen enige asfaltverharding. Op een deel van het erf is deze verwijderd. Het geheel van de bebouwing wordt omgeven door weiland en boomgaard en diverse laanbeplantingen.

Op de daken van een aantal schuren zijn asbesthoudende golfplaten aanwezig. In verband hiermee is aanvullend onderzoek verricht naar het voorkomen en de verspreiding van eventuele asbest in gebouwen en de directe omgeving ervan.

Volgens historisch onderzoek is het perceel gelegen in een voormalig boomgaardengebied. Mogelijk is in de boomgaarden gebruik gemaakt van organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB) waardoor de toplaag van de bodem verontreinigd zou kunnen zijn. Verder zijn over de locatie geen bijzonderheden (brandstoftanks, calamiteiten e.d.) bekend.

Het vooronderzoek is uitgevoerd volgens NEN 5725 en het bodemonderzoek volgens NEN 5740, onverdachte locatie met extra aandacht voor mogelijke verontreiniging met bestrijdingsmiddelen in de toplaag.

Zintuiglijk is bij het veldonderzoek plaatselijk wat puin in de toplaag aangetroffen maar verder zijn geen bijzonderheden gezien.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de toplaag van de bodem ter plaatse van de asfaltverharding sterk verontreinigd is met PAK. De verontreiniging staat hoogstwaarschijnlijk in relatie met het asfalt. Ter hoogte van boorlocatie 5 was in het verleden ook asfalt aanwezig. De omvang van de sterke verontreiniging is niet precies bekend maar volgt waarschijnlijk de contour van het huidige en voormalige asfalt. Bij > 25 m³ sterk verontreinigde grond is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Belemmeringen voor de herontwikkeling als gevolg van deze bodemverontreiniging doen zich alleen voor als er grondverzet ter plaatse van het centrale deel van de locatie met de asfaltverharding Dit is echter niet het geval aangezien de bestaande asfaltverharding zal blijven bestaan

Binnen het overige deel van de planlocatie is in de toplaag sprake van enkele lichte verontreinigingen (enkele zware metalen, PAK, heptachloorepoxide en chloordaan) en ook in de ondergrond is een licht verhoogde waarde (PAK) gemeten.

Het grondwater heeft een licht verhoogd zinkgehalte dat wordt gezien als een natuurlijke ophoping. Verder heeft het grondwater volgens vernieuwde normen (AS3000) licht verhoogde waarden voor enkele organische verbindingen (xylenen en som dichlooretheen).

Voor verdere details over het bodemonderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusie:

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4.4 Geluid en verkeer

Wet geluidhinder

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Als een plangebied geheel of gedeeltelijk binnen de onderzoekszone van een verkeersweg, een spoorweg, of een gezoneerd industrieterrein valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld scholen en ziekenhuizen) binnen die geluidszone.

Een bestemmingsplan kan pas worden vastgesteld indien de geluidbelasting op nieuwe geluidsgevoelige functies voldoet aan de voorkeursgrenswaarden genoemd in de Wgh, of indien een besluit is genomen om hogere waarden vast te stellen. Voor dit laatste geeft de Wgh een maximale ontheffingswaarde. Voordat een hogere waarde kan worden vastgesteld, dienen eerst maatregelen onderzocht te worden om de geluidbelasting terug te dringen.

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde).

Het plan

Voor het plangebied, dat wordt ontsloten via de Buntlaan is het aspect wegverkeer relevant. Railverkeer en industrielawaai zijn niet aan de orde. De Buntlaan is een weg voor de

ontsluiting van aanliggende woningen en heeft een lage verkeersintensiteit. Op basis hiervan is onderzoek naar de geluidsbelasting niet nodig. Volgens de geluidskaarten van de omgevingsdienst (OdrU) is de geluidsbelasting op de locatie minder dan 38 dB. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeurswaarde en kan voor het aspect geluid een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Conclusie:

Het aspect geluid levert geen beperkingen op voor dit plan

4.4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 Wm 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. Het doel van de wet is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor de gezondheid van de mens is een goede luchtkwaliteit van groot belang. Daarom zijn in de Wet milieubeheer grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen. In de praktijk richt de aandacht zich vooral op de stoffen stikstofdioxide en fijnstof. Van deze stoffen komen in Nederland concentraties voor die in de buurt van de grenswaarde liggen. Voor de overige stoffen genoemd in de Wet milieubeheer komen de concentraties niet in de buurt van de grenswaarde.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

Daarnaast worden er bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling, de zogenaamde gevoelige bestemmingen. Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen, maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Vanuit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Bij ieder (ruimtelijk) project moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekenende mate' (NIBM), dwz hoogstens 3%, bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Deze grens wordt concreet gelijk gesteld aan een woonwijk van 1500 woningen bij één ontsluitingsweg. Dit plan valt duidelijk onder deze grens.

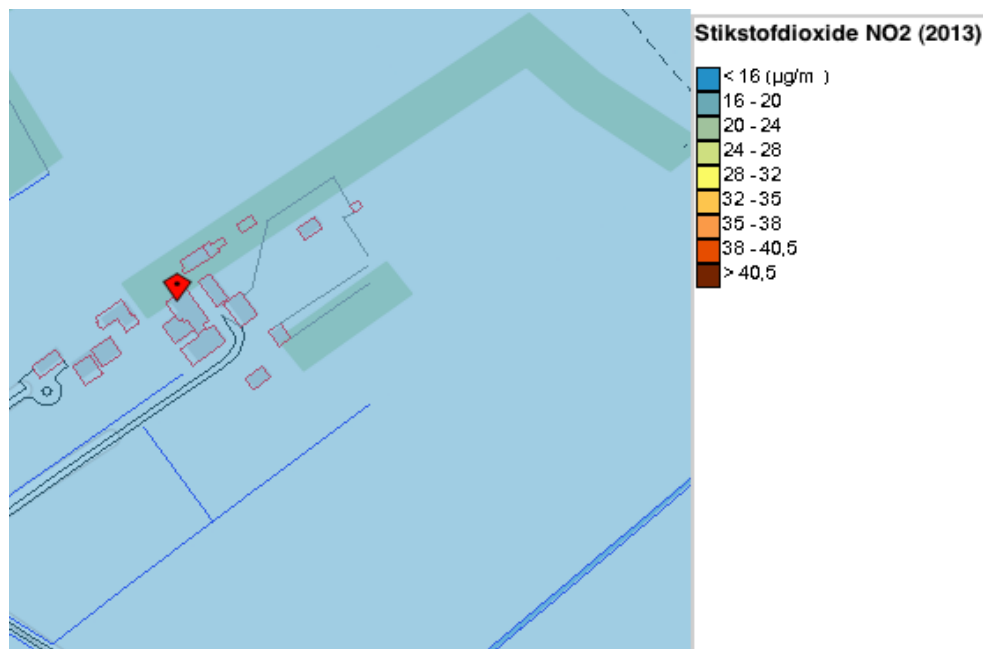
Het plan

De voorgestelde planontwikkeling, het slopen van de oude bebouwing en de nieuwbouw van 3 woningen, leidt niet in betekenende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit; Het betreft geen 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg'.

Stikstofdioxide

De concentratie stikstofdioxide in het plangebied is volgens de luchtkwaliteitskaarten van de omgevingsdienst (OdrU) lager dan 18 µg/m³ (2015). Dit betekent dat de concentratie voldoet

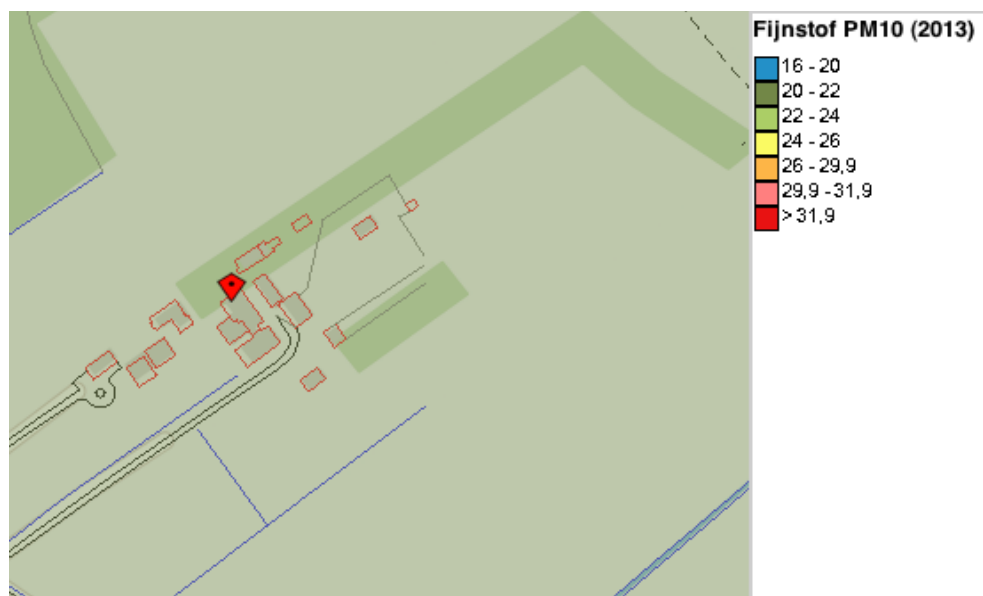
aan de ambitiewaarde uit het milieukwaliteitsprofiel "Landelijk Gebied Verweving van functies".



Afbeelding 9 Concentraties stikstofdioxide plangebied (bron provincie Utrecht)

Fijn stof

De concentratie fijn stof in het plangebied volgens de luchtkwaliteitskaarten van de omgevingdienst (OdrU) lager dan 22/23 µg/m³ (2015) en voldoet daarmee ook aan de ambitiewaarde uit het milieukwaliteitsprofiel "Landelijk Gebied Verweving van functies".



Afbeelding 10 Concentraties fijn stof plangebied (bron Provincie Utrecht)

Conclusie:

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.4.6 Bedrijven en milieuzonering

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik. Bij het toestaan van nieuwe bedrijven of andere milieubelastende functies dient rekening gehouden te worden met de milieuruimte die in de toekomst nodig is en dient beoordeeld te worden of ter plaatse van in de nabijheid gelegen gevoelige functies, zoals woningen sprake blijft van een adequaat woon- en leefmilieu. Bij het bepalen hiervan kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009 gehanteerd. Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied).

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(editie 2009).
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk /buitengebied zijn weergegeven in onderstaande tabel.

MILIEUCATEGORIE	MINIMALEAFSTAND (in meters)
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000

Minimale afstand per categorie, situatie rustige woonwijk; bron VNG 2009

Het plan

Op het perceel met een totale oppervlakte van 3,3 ha zijn 3 woningen toegestaan. De bestemming van deze woningen is 'wonen' en 'agrarisch met waarden'. In de nieuwe situatie is er nog steeds sprake van 3 woningen alleen is de situering van de woningen zodanig gewijzigd dat 2 van de 3 woningen buiten de bestaande woonbestemming vallen.

In de directe omgeving (straal 200 m) van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd waardoor er geen redenen zijn voor aanvullende beperkingen.

Omliggende agrarische bedrijvigheid

Binnen een straal van 500 meter rondom de planlocatie zijn 3 veehouderijen gelegen:

- Veehouderij aan de Buntlaan 15 waar uitsluitend dieren worden gehouden met vaste afstanden;
- Veehouderij aan de Buurtweg 12 waar uitsluitend dieren worden gehouden met vaste afstanden;
- Veehouderij aan de Buurtweg 38a waar hoofdzakelijk dieren worden gehouden met vaste afstanden maar ook dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij geuremissiefactoren zijn vastgesteld.

Op grotere afstand dan 500 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen die nog een significante invloed uitoefenen op het plangebied.

Voor de veehouderijen met dieren waarvoor vaste afstanden zijn vastgesteld (onder andere melkkoeien, vrouwelijk jongvee en paarden) geldt buiten de bebouwde kom een minimale afstand van 50 meter tussen het emissiepunt van de stal en de gevel van de betreffende woning. De veehouderijen aan de Buntlaan 15 en de Buurtweg 12 zijn gelegen op respectievelijk circa 200 meter en 500 meter van het plangebied. Doordat ruimschoots aan de minimale afstand wordt voldaan zal de wijziging van het bestemmingsplan niet belemmerend werken op de bedrijfsvoering van deze agrarische bedrijven en is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

De veehouderij aan de Buurtweg 38a is een melkrundveehouderij met een kleine varkenstak. De verruiming van de woonbestemming vindt plaats in de richting van deze veehouderij. De afstand tussen de grens van de woonbestemming en de stallen waar dieren worden gehouden waarvoor geuremissiefactoren zijn vastgesteld (onder andere varkens) is circa 370 meter. De veehouderij wordt niet belemmerd door de verruiming van de woonbestemming omdat er andere bestaande woningen (Buurtweg 38b) op kortere afstand zijn gelegen die bepalend zijn bij een eventuele uitbreiding. Verder is gezien de omvang van de varkenstak en de eerder genoemde afstand tussen de woonbestemming en de veestallen een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Conclusie:

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader tot op heden nog de circulaire risiconormering transport gevaarlijke stoffen. Voor ondergrondse buisleidingen is het wettelijk kader vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is het risico uitgedrukt als de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats zou verblijven, verblijft overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico zijn de cumulatieve kansen dat per jaar dat een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of een transport-as en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij een transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Plaatsgebonden risico

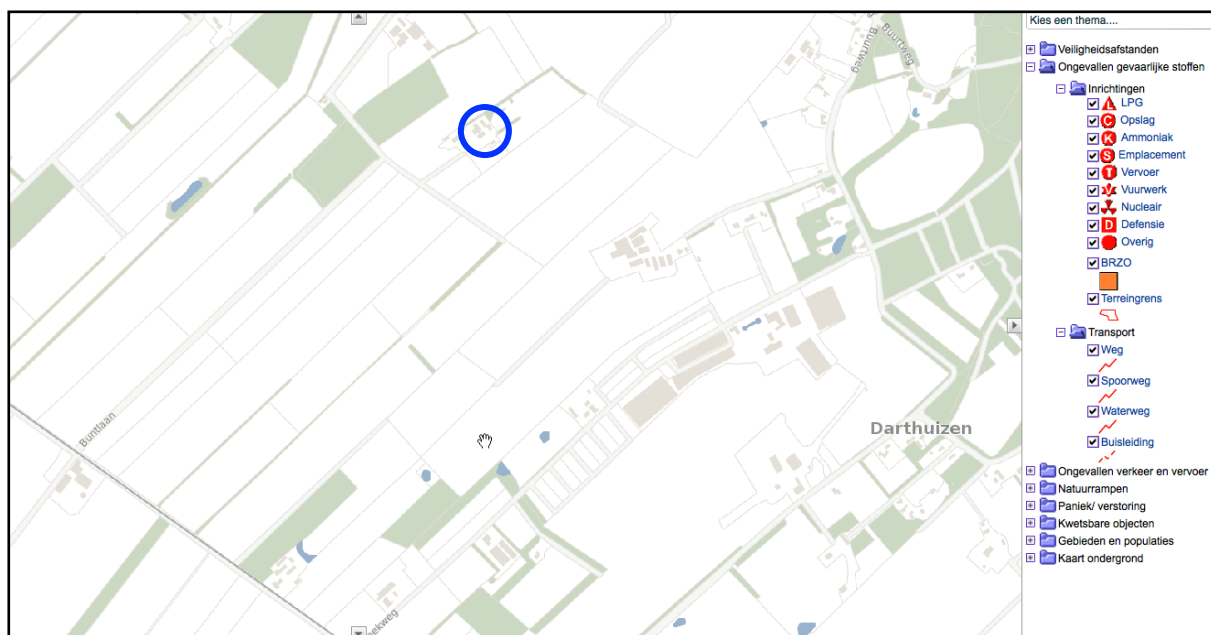
Het PR kent een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar. De kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, verblijft overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is, mag dus niet groter zijn dan 1 op een miljoen. Binnen de PR 10⁻⁶ contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het plangebied. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het plangebied. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden. In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van belang zijn bij het maken van een afweging over het risico en de ruimtelijke situatie. Het groepsrisico wordt kwantitatief beoordeeld. Daarnaast komen ook planologische aspecten aan de orde en de mogelijkheden tot rampenbestrijding.

Het plan

Op afbeelding 11 is een fragment van de nationale risico inventarisatie kaart weer-gegeven. Hierop is te zien dat er in de directe omgeving van het plangebied (blauwe cirkel) geen risicobronnen, aangeduid met rode stippen, aanwezig zijn.



Afbeelding 11 Uitsnede risicokaart

Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het plan staat risicovolle bedrijven niet toe.

Bedrijven – Overige veiligheidswetgeving

Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Propaantanks zijn in het bedrijvenbestand van de Omgevingsdienst in dit gedeelte van de gemeente Utrechtse Heuvelrug niet bekend.

Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Er moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. Wegen, spoorwegen en vaarwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de buurt van het plan.

Gemeentelijke routing

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente Utrechtse Heuvelrug een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Deze route loopt niet langs of door het plangebied.

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de "provinciale risicokaart" liggen er in of nabij het plangebied geen buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen. Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Risicotoetsing

Voor zowel plaatsgebonden risico als groepsrisico wordt voldaan aan de ambitiekwaliteit uit het gemeentelijke milieukwaliteitsprofiel "Landelijk Gebied Verweving van functies".

Conclusie:

Het veiligheidsaspect levert geen belemmeringen op voor de verdere ontwikkeling van deze locatie voor woningbouw.

4.4.8 Duurzaamheid

De Gemeente Utrechtse Heuvelrug is een groot voorstander van duurzame ontwikkeling / bouwen en wil dit graag actief ondersteunen in haar ruimtelijke beleid. Duurzaam bouwen is een manier van bouwen waarbij het milieu zo min mogelijk wordt belast, een optimale woonkwaliteit wordt gerealiseerd en het gebouw een lange levensduur heeft. Dit kan door bijvoorbeeld meer flexibiliteit in gebruik in te bouwen of door een beter op het gebruik afgestemde materiaalkeuze.

In 2035 wil de gemeente klimaatneutraal zijn en in 2015 wil de gemeentelijke organisatie energieneutraal zijn. Daarnaast streeft de gemeente naar een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. Hiertoe wil de gemeente de bestaande milieukwaliteit behouden en waar mogelijk verbeteren. Dit betekent dat er ook eisen worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen, enerzijds op gebouwniveau en anderzijds op omgevingsniveau.

Op gebouwniveau streeft de gemeente naar een 25% verscherpte EPC en het werken met het instrument GPR Gebouw®. GPR Gebouw geeft per thema een 'rapportcijfer' uiteenlopend van 6 (bouwbesluit niveau/minimaal) tot 10 (zeer goed).

Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt een GPR score van gemiddeld 7, met minimaal een 7 voor het thema energie.

Wetgevend kader

De wettelijke eisen zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. Per 1 januari 2015 is het bouwbesluit gewijzigd en zijn de eisen ten aanzien van duurzaamheid aangescherpt. Deze zijn als volgt:

- Minimale isolatiewaarden (Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil - 4,5 voor gevel, 6 voor het dak en 3,5 voor de vloer;
- Een gemiddelde U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren, maximaal 2,2;
- Een maximale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek. Voor woningen is dit 0,4;
- Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

Milieuprestatie Gebouw (MPG):

Vanaf 2015 geldt vanuit het Bouwbesluit de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning Bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van

een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m². De initiatiefnemer kan op twee manieren aantonen te voldoen aan het Bouwbesluit:

- Zelf documenten aanleveren waarmee aangetoond wordt dat voldaan is aan het Bouwbesluit.
- Het aanleveren van een SBK-bewijs MPG, hetgeen voldoende bewijs is dat voldaan is aan het Bouwbesluit.

De Stichting Bouwkwiteit (SBK) geeft op de website www.milieuprestatiebewijs.nl informatie over het aanvragen van een SBK-bewijs. Voor het aanvragen moet een berekening worden aangeleverd, voor maken van een berekening is een gratis licentie beschikbaar bij de Omgevingsdienst voor de software van GPR Gebouw.

De wettelijke eisen aan nieuwbouw van woningen staan in het bouwbesluit van 2012. Aanvullend op deze eisen heeft de Gemeente Utrechtse Heuvelrug haar duurzaam bouwen beleid verwoord in het milieubeleidsplan "Natuurlijk Duurzaam" (2009).

Het plan

De planontwikkeling levert een bijdrage aan het streven naar efficiënt ruimtegebruik en is gericht op een duurzame versterking van het landelijke gebied.

Bij het ontwerpen van oningen zullen de volgende aandachtspunten worden gehanteerd: gebruik duurzame materialen, c.q. hergebruik van bouwmaterialen, optimale benutting van daken voor zonnecollectoren (zuidoriëntatie), gebruik van moderne isolatietechnieken en duurzame klimaatregeling.

Conclusie:

Bij de uiteindelijke realisatie van de woningen zal voldaan worden aan de wettelijke eisen met betrekking tot energie en duurzaam bouwen. Aangezien er sprake is van particuliere kavels en de bouwplannen nog ontwikkeld moeten worden kan pas bij de planontwikkeling getoetst worden aan deze normen. Initiatiefnemers voor invulling van de particuliere kavels zullen vooruitlopend geïnformeerd worden ten aanzien van de voordelen en kansen voor duurzaam bouwen.

4.5 Water

Nationaal Waterplan

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. Het nationale beleid heeft geen directe implicaties voor dit bestemmingsplan.

Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 Provincie Utrecht

Het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 (BWM-plan) legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Het BWM-plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied. Vanaf 2016 is al het bodem-, water en milieubeleid in één integraal plan opgenomen. De opgaven vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van dit plan.

Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' en Waterstructuurvisie, Keur en Legger

Het Waterschap HDSR geeft hierin aan wat de komende periode te doen staat met waterbeheer, waterkering en de waterketen. Dit betreft de zorg voor voldoende schoon water waar dat voor mens, dier en natuur gewenst is, en voor het voorkomen van wateroverlast en overstroming. In het waterbeheersplan geeft het Waterschap tevens invulling aan de verschillende waterwetten en -verordeningen, beleidsstukken en overeenkomsten of afspraken met instanties en belanghebbenden.

Voor onderhavig plangebied is van belang dat het beleid is gericht op het herstellen van de infiltratie op en het benutten van kwel van de Utrechtse Heuvelrug. De Utrechtse Heuvelrug, het Langbroekerwetering gebied en Groenraven-Oost vormen een hydrologisch samenhangend gebied van de hoger gelegen infiltratie- en laaggelegen kwelgebieden. Het watersysteem sluit aan bij de natuur en landschapswaarden van het gebied.

Waterbeleid Gemeente Utrechtse Heuvelrug

In februari 2007 heeft de gemeente het Waterplan Heuvelrug vastgesteld. Dit plan richt zich op het voorkomen en terugdringen van verontreiniging van oppervlaktewater door inzameling afvoer en zuivering van afvalwater, het terugdringen van ongewenste lozingen en het voorkomen van verontreiniging van regenwater via afkoppeling en het gebruik van niet uitloegende (bouw)materialen.

Convenant afkoppelen

In januari 2010 is het convenant "Afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug" getekend tussen de provincie Utrecht, 10 gemeenten met grondgebied op de Utrechtse Heuvelrug en de waterschappen Vallei & Eem en HDSR. Dit convenant is recentelijk geactualiseerd en in 2016 opnieuw vastgesteld. Het bevat afspraken over en onder welke voorwaarden dakoppervlakken en andere verharde oppervlakken wel en niet kunnen worden afgekoppeld. Het bevat een beslisschema voor verontreinigde oppervlakken. Voor uitloegbare daken en gevels geldt daarbij; ja, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in het Bodem-Water- en milieuplan 2016-2021 van de Provincie.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2015 (GRP)

Dit plan bevat de integrale visie van de gemeente op grondwater, regenwater en stedelijk afvalwater. De gemeente kiest hierin voor een integraal en duurzaam watersysteem. De doelen hierbij zijn:

- Inzameling van stedelijk afvalwater, dat binnen het gebied is geproduceerd.
- Transport van ingezameld stedelijk afvalwater naar de zuiveringsinstallatie.
- Voorkomen van ongewenste vuilemissie naar oppervlaktewater, grondwater en bodem.

Voor het hemelwater streeft de gemeente naar het zoveel mogelijk ter plaatse vast houden van water. Dit betekent dan dat het hemelwater niet langer het riool ingaat maar lokaal wordt geborgen in de bodem en/of oppervlaktewater. Dit levert zowel voordelen op voor met milieu als de economie. Het helpt om verdroging van gebied te bestrijden en voorkomt dat schoon oppervlaktewater vies wordt. Verder verbetert de werking van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Deze werkt beter als rioolwater minder vermengd is met regenwater.

Toetsing waterbelang

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is 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. Het watertoetsproces is digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap.

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

Conclusie:

Het aspect water levert geen beperkingen op voor de voorziene planontwikkeling. Volgens de digitale watertoets zijn er geen waterbelangen in het geding. Door afkoppeling en vermijden van uitlopende materialen kan de waterkwaliteit verder herstellen.

4.6 Groen, natuur en landschap

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Samen met de Flora- en faunawet vormt deze wet het beschermingsrecht voor zowel soorten als gebieden. De wet richt zich op gebieden die zijn aangewezen op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, ook wel Natura 2000-gebieden genoemd. Daarmee wordt op nationaal niveau invulling gegeven aan de Europese richtlijnen. Natura 2000 is een samenhangend Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, waarin belangrijke flora en fauna voorkomen. De wet bepaalt dat projecten en plannen, die de kwaliteit van Natura 2000-gebieden kunnen verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning. Als er geen schade optreedt, kan vergunning worden verleend. Is dit wel het geval, kan vergunning alleen worden verleend als aan verschillende eisen wordt voldaan. Bij ruimtelijke ingrepen dient altijd te worden nagegaan of een vergunning nodig is op grond van de Natuurbeschermingswet.

Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen, artikelen 8 t/m 12). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen. Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. Natura 2000, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, maakt onderdeel uit van die EHS. Zowel het Rijk als de Provincie wensen de EHS te behouden en verder te ontwikkelen. In de Provinciaal Ruimtelijke Verordening (PRV) is dan ook een beschermingsregime (het zogenaamde nee, tenzij regime) voor de EHS opgenomen. Op grond van de PRV mogen binnen de EHS geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voordoen die een significant negatief

effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Op deze hoofdregel zijn uitzondering mogelijk.

Het plan

De planlocatie ligt buiten de bebouwde kom in het buitengebied. Het ligt buiten de EHS structuur en in de nabijheid van het plangebied ligt geen Natura-2000 gebied dat beschermd is op grond van de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde is "Overlangbroek hetgeen ligt op enkele kilometers afstand. Nadere toetsing aan voornoemde wet is dan ook niet noodzakelijk.

Wel is getoetst of de realisatie van de nieuwbouw nadelige gevolgen heeft of kan veroorzaken voor de aanwezige natuur. De kans op enige inbreuk op de Flora en Faunawetgeving lijkt niet zo groot. Het is immers al bebouwd gebied en de nieuwbouw komt te staan op de plaats van reeds bestaande gebouwen en/of vlak ernaast op open plekken rondom de bestaande gebouwen. De bestaande groenstructuur blijft grotendeels intact.

Voor het bepalen van eventuele effecten is een quickscan flora fauna uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek wijzen uit dat er geen bijzondere flora/fauna waarden voorkomen en dat gebiedsbescherming van andere natuurgebieden niet aan de orde is.

Wel is er in de oude te slopen gebouwen/schuren kans op het voorkomen van beschermde soorten. Nader onderzoek is uitgevoerd door Laneco in 2015 en 2016 naar het gebruik het plangebied door das, vleermuizen, huismus en gierzwaluw. Verder is tijdens een verkennende onderzoeksrondte gekeken naar de aanwezigheid van uilen in de bebouwing (kerkuil en steenuil). en zijn alvast enkele maatregelen genomen voor de steenuil.

De uitkomsten van het onderzoek leiden tot de conclusie dat voor de steenuil een ontheffingsaanvraag moet worden ingediend¹, en dat voor vleermuizen en huismussen geen maatregelen nodig zijn. Voor de das is van belang dat menselijke invloeden zoveel mogelijk worden afgeschermd. Aanbevolen wordt om de erfsingel aan de noordzijde van de planlocatie door te trekken. Verder is van belang om lichtuitstraling tijdens de bouw te beperken en om bouwputten te voorzien van een stukje flauw hellend talud zodat eventuele dassen zelfstandig eruit kunnen komen. Voor nadere details over deze onderzoeken wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusie:

Vanuit het flora/fauna perspectief zijn er, met inachtneming van de aanbevolen mitigerende maatregelen, geen beletselen voor de realisatie van dit bestemmingsplan.

4.7 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

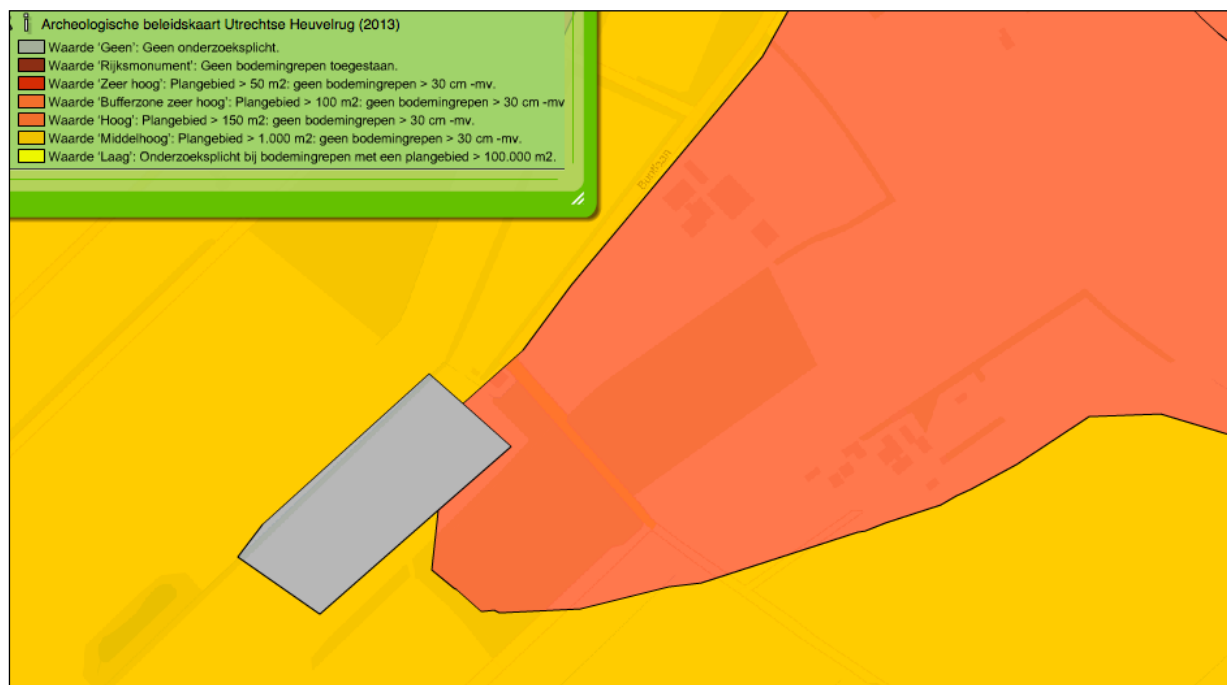
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Deze nationale wet vloeit voort uit het Europese Verdrag van Malta. Het uitgangspunt van de Wet op de archeologische monumentenzorg is het, waar nodig, beschermen van archeologische waarden. Er dient op grond van de wet bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de aanwezige en/of te verwachten monumenten/archeologische waarden. De gemeente is op grond van de wet de verantwoordelijk voor het streven naar behoud 'in situ', dat wil zeggen behoud van de waarde in de bodem. Ook moet de gemeente vroegtijdig het behoud van archeologische

¹ vlgs de nieuwe natuurbeschermingswet is per 1/1/2017 is dit niet langer nodig.

waarden afwegen tegen andere maatschappelijke belangen. Gemeenten moeten hun eigen archeologiebeleid opstellen en hieraan uitvoering geven.

Beleidsadvieskaart

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft een Archeologische beleidskaart vastgesteld t.b.v. de archeologische verwachtingswaarde.



Abbeelding 12 Detail Archeologische beleidskaart Utrechtse Heuvelrug 2013

Archeologische verwachtingswaarden	Voorwaarde voor ontwikkeling
Waarde - Archeologie 1 zeer hoog: AMK-Terreinen, Beschermd Landgoederen, Historische Kernen, Ontginningsassen, Oude Wegen en Paden, Grafheuvels, Tweede Wereldoorlog	Streven is behoud in situ. Onderzoeksverplichting bij ingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld met een oppervlakte groter dan 50 m ² .
Waarde - Archeologie 2 bufferzone zeer hoog	Streven is behoud in situ. Onderzoeksverplichting bij ingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld met een oppervlakte groter dan 100 m ² .
Waarde - Archeologie 3 hoog	Streven is behoud in situ. Onderzoeksverplichting bij ingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld met een oppervlakte groter dan 150 m ² .
Waarde - Archeologie 4 middelhoog	Streven is behoud in situ. Onderzoeksverplichting bij ingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld met een oppervlakte groter dan 1000 m ² .
Waarde - Archeologie Geen	Vanuit de archeologische monumentenzorg geen.

Situatie

Het plangebied ligt volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart in een gebied met

een middelhoge en hoge archeologische (verwachtings)waarde. Op basis hiervan is in het bestemmingsplan planologische bescherming waarde 3 en 4 opgenomen. Dit betekent dat bij werkzaamheden in de bodem van meer dan 150 m² archeologisch onderzoek moet worden verricht en dat voor graafwerkzaamheden aanlegvergunningen nodig zijn, c.q. onder archeologische begeleiding van de gemeente moeten plaatsvinden, daar waar daar waar de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 is opgenomen. Binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 is onderzoek pas noodzakelijk bij ingrepen groter dan 1000 m².

In dit plan worden 3 bouwkavels van meer dan 150 m² gerealiseerd. Er is daarom een verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd dat is beoordeeld door de gemeentelijke archeologe. Het onderzoek leidt tot de conclusie dat er geen verdere voorwaarden gesteld hoeven te worden aan de voorgestelde planontwikkeling. Voor nader details over deze onderzoeken wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusie:

Er zijn vanuit archeologische monumentenzorg geen beletselen voor de voorgestelde planontwikkeling

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1581DOOBuntlaan 11abcd-va01 met de bijbehorende regels (en bijlagen) en een toelichting hierop. Het GML-bestand (simpel gezegd; de kaart) en de bijbehorende regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Deze beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. In het GML-bestand zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld.

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

5.2 Methodiek

5.2.1 Verbeelding

In het GML-bestand hebben alle gronden met hun bebouwing binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere soorten aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels in combinatie met het GML-bestand aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding. In de legenda zijn deze als "verklaringen" aangegeven (bijvoorbeeld kadastrale gegevens).

5.2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

1. Hoofdstuk I (artikelen 1 en 2) bevatten de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
2. Hoofdstuk II (artikelen 3 tot en met 5) bevat de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden. Ook zijn dit hoofdstuk de dubbelbestemmingen opgenomen.
3. Hoofdstuk III (artikelen 7 tot en met 11) bevat de algemene regels, waaronder een anti-dubbeltelregel en de algemene gebruiksregels.
4. Hoofdstuk IV (artikelen 12 en 13) bevat de overgangs- en slotregel.

Regels in verband met de bestemmingen.

De bestemmingsregels kennen allemaal dezelfde opbouw:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen (indien aanwezig);
- afwijken van de bouwregels (indien aanwezig);
- specifieke gebruiksregels (indien aanwezig);
- afwijken van de gebruiksregels (indien aanwezig);

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien aanwezig);
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (indien aanwezig);
- wijzigingsbevoegdheid (indien aanwezig).

5.3 Bestemmingen

In het plangebied zijn 2 enkelbestemmingen opgenomen te weten 'wonen' en 'agraris met waarden'. Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemming 'waarde archeologie hoog 3'. Hieronder volgt een beschouwing van deze bestemmingen.

5.3.1 Enkelbestemmingen

Wonen

De bestemming 'wonen' is bedoeld voor de woonfunctie. Tevens mag een beroep of bedrijf aan huis worden uitgeoefend. Het is daarnaast toegestaan om op de gronden met deze bestemming tuinen, erven en paden aan te leggen. Ook zijn waterhuishoudingsvoorzieningen toegestaan en mag er geparkeerd worden op eigen terrein.

Voor dit plan is de maximale inhoud voor de nieuw te bouwen woningen in verband met de bestaande geldende rechten gesteld op 800 m³. Ook is een regeling opgenomen om per woonbestemming maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken.

Verder is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze regelt dat het gebruik van nieuwe hoofdgebouwen als woning is uitsluitend is toegestaan, als de aanwezige oude bebouwing en verharding is gesloopt en verwijderd.

Agrarisch met waarden

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid, met dien verstande dat behoudens bepaalde uitzonderingen kwekerijen niet zijn toegestaan, evenals intensieve veehouderij en kwekerij van bomen en andere houtgewassen.

5.3.2 Dubbelbestemmingen

De bestemmingsplanregeling bevat naast de bovengenoemde bestemmingen ook twee dubbelbestemmingen. Dubbelbestemmingen vallen als het ware over 'onderliggende' (enkel)bestemmingen heen en houden beperkingen en aanvullingen in voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen. Dubbelbestemmingen dienen een specifiek ruimtelijk belang dat middels de dubbelbestemming beschermt wordt. aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Waarde – Archeologie 3 en waarde archeologie 4

De voor Waarde – Archeologie 3 en Waarde – archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart bestaat het gemeentelijk grondgebied uit zones met verschillende archeologische verwachting. Binnen de gemeente bestaan gebieden met een zeer hoge, hoge, middelhoge en lage archeologische verwachting. Voor elke categorie verwachtingswaarde is bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek. Dit geldt voor bodem versturende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van 'plannen' waarvoor het vereist is een reguliere omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan te vragen. De op de aanvraag om een omgevingsvergunning aangegeven oppervlakte die de bodem (nagenoeg) raakt is het oppervlak dat gehanteerd moet worden voor de beoordeling voor de noodzaak van een archeologisch onderzoek.

Terreinen met een bepaalde archeologische verwachting worden door middel van het stellen van voorwaarden aan de omgevingsvergunning beschermd volgens het volgende regime:

Dubbelbestemming	Voorwaarde voor ontwikkeling	Onderzoeksverplichting
Waarde - Archeologie 1 zeer hoog (historische kernen, AMK-terreinen, beschermde landgoederen, ontginningsassen, oude wegen en paden, grafheuvels, Tweede Wereldoorlog).	Streven is behoud in situ	bij ingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld over een oppervlakte groter dan 50 m ²
Waarde - Archeologie 2 zeer hoog (bufferzone AMK-terrein).	Streven is behoud in situ	bij ingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld over een oppervlakte groter dan 100 m ²
Waarde - Archeologie 3 hoog	Streven is behoud in situ	bij ingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld over een oppervlakte groter dan 150 m ²
Waarde - Archeologie 4 middelhoog	Streven is behoud in situ	bij ingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld over een oppervlakte groter dan 1000 m ²
Waarde - Archeologie 5 laag	Streven is behoud in situ	bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 10 ha.

In het artikelen over de dubbelbestemmingen “waarde archeologie” zijn tevens uitzonderingen opgenomen voor situaties waarbij geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd en archeologisch onderzoek niet nodig is. Deze uitzonderingen zijn opgesomd in het artikel en hieronder vallen onder andere 'zaken die het normale onderhoud en/of gebruik betreffen'.

5.4 Algemene regels

5.4.1 Anti-dubbeltelregel

Om te voorkomen dat grond dubbel wordt meegeteld, is hier geregeld dat grond die eenmaal bij een bouwplan is meegenomen, bij andere aanvragen buiten beschouwing moet blijven.

5.4.2 Algemene bouwregels

5.4.2.1 Bestaande situatie

In de eerste plaats is hier opgenomen dat bij afwijking van de in de vorige hoofdstukken opgenomen regels/bestemmingen de bestaande situatie of de onherroepelijk vergunde situatie bij in werkingtreding van dit bestemmingsplan als maximaal toegestane situatie geldt.

5.4.2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van alle bouwregels in dit bestemmingsplan mogen de in dit artikel genoemde ondergeschikte bouwdelen maximaal 1 meter afwijken van de gegeven bouw-, aanduidings- en maatvoeringsregels.

5.4.3 Algemene gebruiksregels

5.4.3.1 Verboden gebruik

In deze bepaling is aangegeven dat het verboden is om de in het plan vallende gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming(en) te gebruiken. Er is ook een opsomming gemaakt van gebruik dat in ieder geval onder verboden gebruik valt.

Als gevolg van het besluit om stedenbouwkundige bepalingen weg te laten in de bouwverordening is een nieuwe korte regeling gekomen betreffende parkeren. In de algemene gebruiksregels is daarom opgenomen dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn in het plangebied.

5.4.4 Algemene afwijkingsregels

5.4.4.1 Algemeen

Onder de in dit artikel genoemde voorwaarden kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het afwijken van de regels inzake bouwgrenzen, bouwhoogte van specifieke overige bouwwerken.

5.4.4.2 Afwijking 10% overschrijding

Er kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het afwijken van de in het bestemmingsplan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen. De maximale afwijking is 10% en alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de in het artikel gestelde voorwaarden.

5.4.5 Overgangs- en slotregel

Hier is het wettelijk overgangsrecht geregeld.

In verband met de aanwezigheid van een gedoogwoning is hiervoor een functieaanduiding opgenomen waarvoor een persoonsgebonden overgangsrecht regel van toepassing is.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling die met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt betreft een particulier initiatief. Om de ontwikkeling van de woningen juridisch-planologisch te verankeren is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken over het kostenverhaal vastgelegd zijn. Op deze wijze is het kostenverhaal en eventuele planschade voldoende verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op het vigerende ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente.

6.2.1 Inspraak

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan. De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak.

Tijdens het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is intensief overleg gevoerd met de directe burens en omgeving. De uitkomsten hiervan zijn in het plan verwerkt.

6.2.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1. van het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd.

Met de provincie Utrecht en het waterschap HDSR is overleg gevoerd over het voorliggende plan. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het bestemmingsplan en zijn te vinden in de Nota van beantwoording vooroverlegreactie. Zie bijlagen.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 november 2016 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

6.2.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.3 Handhaving

Het betrekken van toezicht en handhavingsaspecten bij het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen is belangrijk, omdat het de manier is om de ruimtelijke ordening ontwikkelingsbestendiger te maken. Daarom wordt bij de actualisering van dit bestemmingsplan voorafgaand waar mogelijk een zo goed mogelijk beeld verkregen van de huidige planologische situatie en ontwikkelings- / afwijkingsmogelijkheden, de in de afgelopen 10 jaar aangevraagde en verleende afwijkingen / omgevingsvergunningen en de in de afgelopen tien jaar verrichte handhavingsacties en verleende gedoogbeschikkingen. Dit onderzoek past volledig binnen de verplichtingen uit onder andere de artikelen 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De investering betreft de invulling van de preventieve toezicht en handhavingsverplichting. De kwaliteit van de preventieve toezicht en handhavingsverplichting beïnvloedt rechtstreeks de impact en de gevolgen van de repressieve toezicht- en handhavingsverplichting en daarmee de houdbaarheid van het op te stellen en vast te stellen bestemmingsplan. Het is om die reden dat in het bestemmingsplan de nadruk op de preventieve aspecten is gelegd. Daarvoor is het bestemmingsplan het middel bij uitstek.

Bijlagen

Bijlage 1:

Verkennd bodemonderzoek, van Dijk Geo-en Milieutechniek BV, de Meern (17-04-2013).

Bijlage 2:

Aanvullend verkennd bodemonderzoek, van Dijk Geo-en Milieutechniek BV, de Meern (03-07-2015).

Bijlage 3:

Asbest onderzoek, van Dijk Geo-en Milieutechniek BV, de Meern (28-05-2013).

Bijlage 4:

Rapport 152060 QuickScan flora- faunawet, van Dijk Geo-en Milieutechniek BV, de Meern (25-06-2015).

Bijlage 5:

Ecologisch Veldonderzoek Buntlaan 11, Doorn, Laneco Ede ,31 augustus 2016.

Bijlage 6:

Bureau- en inventariserend veldonderzoek. Bureau voor Archeologie Utrecht (30-10-2015).

Bijlage 7:

Beoordelingsadvies archeologische monumentenzorg, Gemeente Utrechtse Heuvelrug (28-10-2015).

Bijlage 8:

Nota van Beantwoording vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan Buntlaan 11, Doorn Augustus 2016

Bijlage 9

Landschappelijke inpassing woningen Buntlaan11 te Doorn, Te Kiefte Architecten 05-06-2014