



BESTEMMINGSPLAN



Doornveldlaan 9, Doorn

15 augustus 2017

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
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	19
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	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Methodiek	35
5.3 Bestemmingen	36
5.3.1 Enkelbestemmingen	36
5.3.2 Dubbelbestemmingen	36
5.4 Algemene regels	38
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	39
6.1 Economische uitvoerbaarheid	39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6.3 Handhaving	40
Bijlagen	41

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek, van Dijk Geo-en Milieutechniek BV, de Meern.

Bijlage 2: Asbest onderzoek, van Dijk Geo-en Milieutechniek BV, de Meern.

Bijlage 3: Rapport 152111 Quicksan flora- faunawet, van Dijk Geo-en Milieutechniek BV.

Bijlage 4: Ecologisch veldonderzoek Doornveldlaan 9 Doorn. Laneco, Ede 2016/2017.

Bijlage 5: Verkennend onderzoek Asbest, van Dijk Geo-en Milieutechniek BV, de Meern.

COLOFON

Opdrachtgever: De heer P.W.J. Hendriks.
Opdrachtnemer: **DE LANGE, Stedebouw**
ontwerp+advies+bemiddeling
Amersfoortsestraatweg 9 - F113
1412 KB NAARDEN
T: 035-8887711
E: gdlange@ziggo.nl
Nummer: T-11
Datum: 15 augustus 2017

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De heer P.W.J. Hendriks is eigenaar geworden van een boerderij met ca. 10 ha grond aan de Doornveldlaan 9 te Doorn. Op het terrein staan een boerderijwoning en twee vrijstaande bijgebouwen. De boerderij is gebouwd in 1955 en al ruim 15 jaar niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf. De laatste 15 jaar is de boerderij alleen gebruikt als woning. Daardoor is het hoofdgebouw in goede bouwkundige staat gebleven.

De boerderij is gebouwd tijdens de opbouwperiode vlak na de tweede wereldoorlog. Als gevolg van de schaalvergroting binnen de agrarische sector zijn veel van dit type boerderijen gesloopt. Het hoofdgebouw van de boerderij heeft een bijzondere vormtaal. Deze komt vooral tot uiting in de eenvoud van het bouwvolume, de verhouding en plaatsing van de gevelopeningen en de sobere detaillering. Deze soberheid was in de 50er jaren een noodzaak omdat in de naoorlogse periode veel gebouwd moest worden en bouwmaterialen niet in overvloed verkrijgbaar waren. Cultuurhistorisch gezien is het daarom gewenst het uiterlijk van het hoofdgebouw te behouden. Zolang de hoofdvorm niet wordt aangetast is een inwendige verbouwing geen probleem.



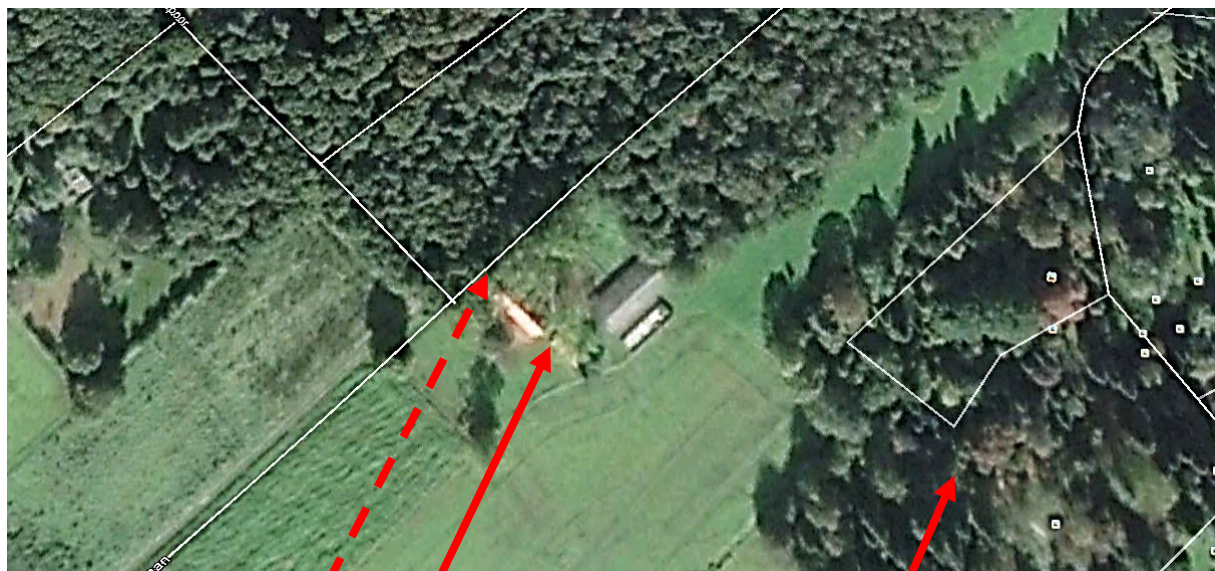
Afbeelding 1 Bestaande situatie. Rechts het hoofdgebouw met klein bijgebouw.
Links het deels af te breken bijgebouw.

De nieuwe eigenaar wil in het bestaande hoofdgebouw met rode dakpannen, rechts op afbeelding 1, gaan wonen, nadat dit is aangepast aan de woonwensen van zijn gezin. De verbouwing vindt plaats binnen in de woning. De buitenschil blijft onaangetast, wel wordt het hoofdgebouw voorzien van extra gevel- en dakisolatie en van dubbele beglazing.

Het kleinste bijgebouw wordt iets verkleind en gerestaureerd. Van het grootste bijgebouw wordt de helft afgebroken. Het overblijvende gedeelte wordt eveneens gerestaureerd.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied Doorn 2011” op ca. drie kilometer afstand van de dorpskern Doorn. Het ligt in een landelijk gebied met aan de noordzijde bos met daarin verspreid liggende woningen. Op ongeveer 80 meter ten zuid-westen van het plangebied ligt het Von Gimborn Arboretum. Ten zuiden van het plangebied is het landschap open, met hier en daar een boom. Zie afbeelding 2.

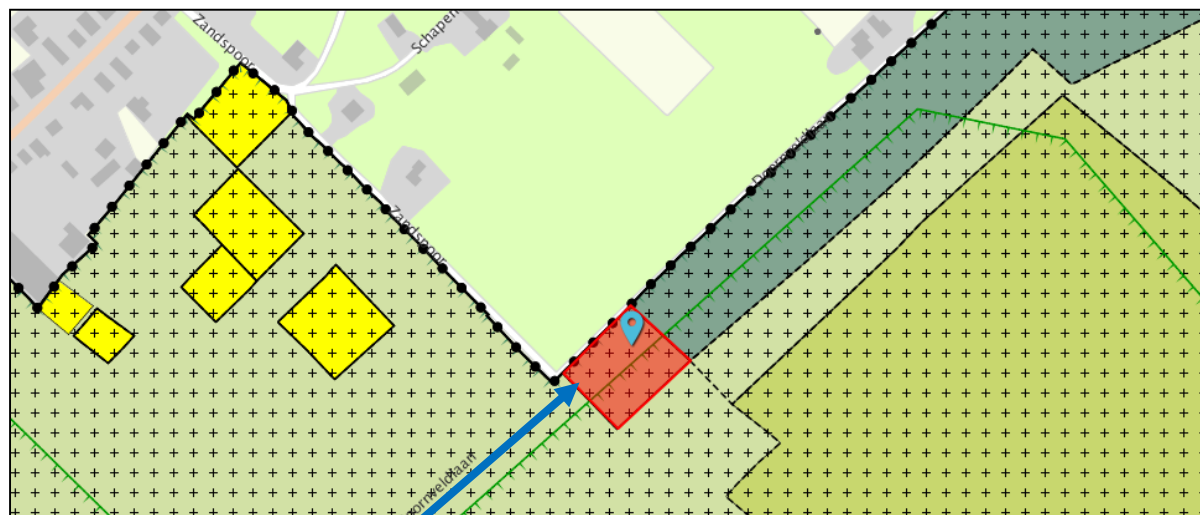


Afbeelding 2

Plangebied en omgeving
Doornveldlaan

Von Gimborn Arboretum

1.3 Geldend bestemmingsplan



Afbeelding 3

Kadastrale perceel met het huidige agrarische bouwvlak, zoals is aangegeven in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Doorn 2011”.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan “Buitengebied Doorn 2011” de bestemming “Agrarisch met waarden”. Binnen het op afbeelding 3 aangegeven bouwvlak staat het hoofdgebouw, waarin wordt gewoond, en de beide bijgebouwen. Alle bebouwing is rond 1955 gebouwd ten behoeve van het toen op deze locatie gevestigde agrarische bedrijf.

Op de bestemming rust tevens de dubbelbestemming archeologische waarde. Verder zijn de volgende (functie)aanduidingen van toepassing:

Waarde Archeologie 3 Hoog;

Waarde Ecologie;

Agrarisch met waarde: open landschap;

Gebiedsaanduiding: Reconstructiewet;

Milieuzone Stillegebied (gedeeltelijk).

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.

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

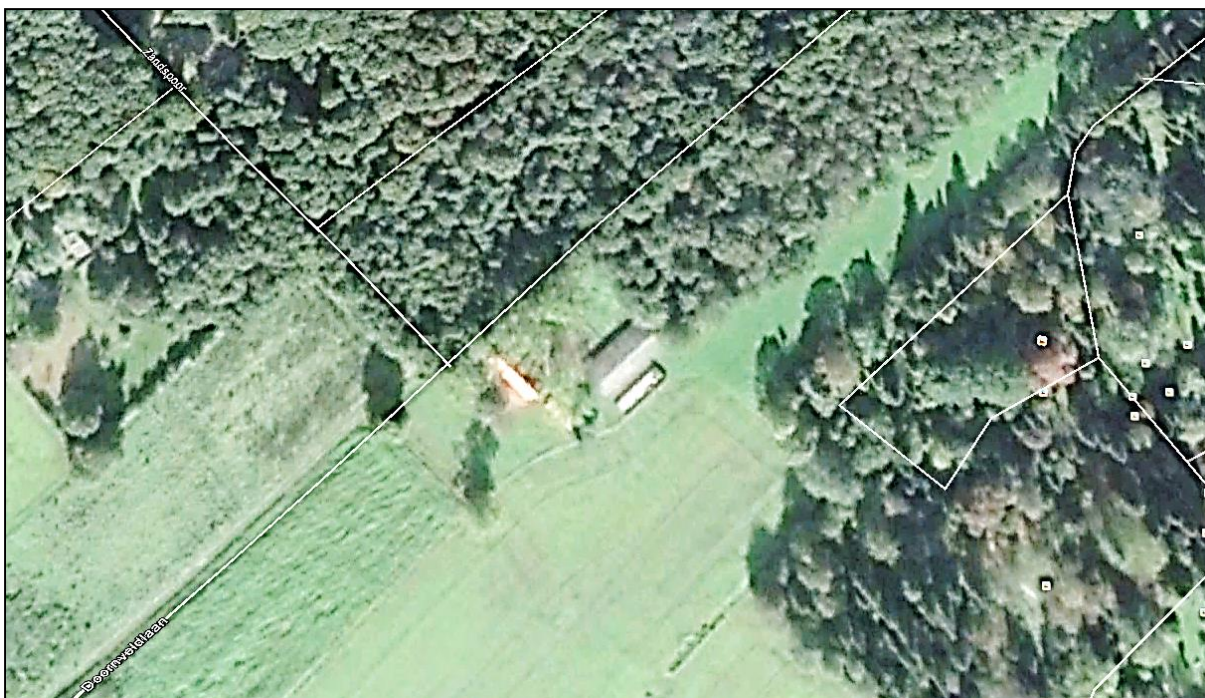
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de toekomstige situatie en de ruimtelijke gevolgen van de nieuwe ontwikkeling.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is ca. 3.500 m² groot en ligt in het buitengebied van Doorn. De op het terrein aanwezige woning wordt met behoud van de uitwendige vorm gerenoveerd. Het kleinste bijgebouw wordt verkleind en ook gerenoveerd. De voormalige kippenschuur – het grootste bijgebouw - wordt voor meer dan de helft gesloopt en eveneens gerenoveerd. Het bij de woning behorende erf wordt als tuin ingericht, daarbij aansluitend bij de omringende waardevolle agrarische landschap”



Afbeelding 4 De Doornveldlaan. Links de boerderijwoning.



Afbeelding 5 Luchtfoto van het huidige landschap en bebouwing in de omgeving.

Aan de noord- en westzijde wordt het plangebied begrensd door bos, met daarin enkele woningen. Naar het zuiden toe, gezien vanuit de woning, is het landschap open met hier en daar een solitaire boom.

Op 100 tot 200 meter ten oosten van het plangebied ligt het Von Gimborn Arboretum met een grote variatie in boomsoorten.



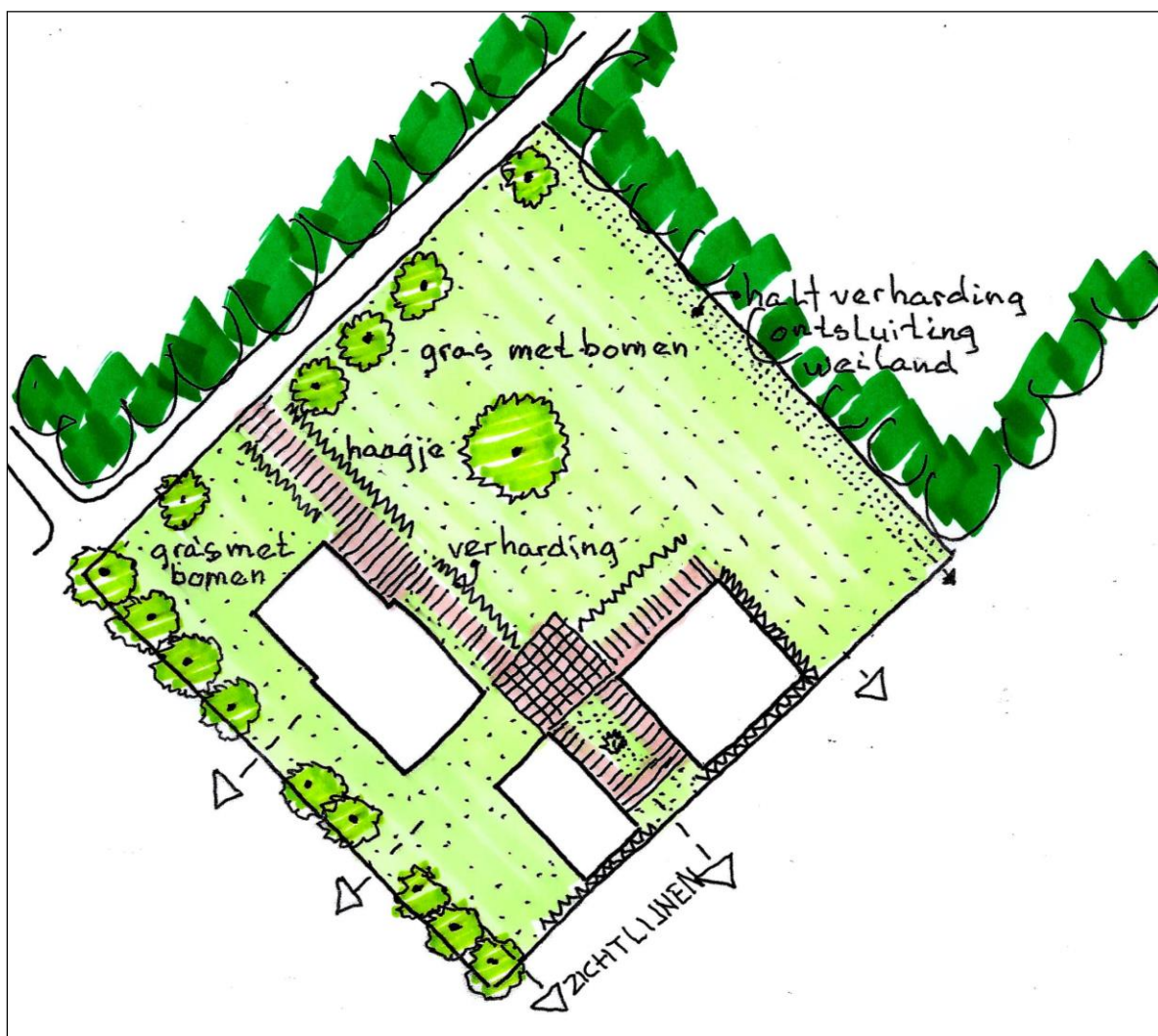
Afbeelding 6 Foto van het open landschap, gezien vanuit het Arboretum. Rechts het plangebied. De kuilvoeropslag, rechts op de foto zichtbaar, wordt verwijderd.

2.2 Projectbeschrijving

Bij het opstellen van dit plan is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Op het perceel mag maximaal 1 vrijstaande woning staan.
- De uitwendige vorm van het hoofdgebouw mag niet worden gewijzigd.
- Dit geldt niet voor de bestaande bijgebouwen. Deze worden verkleind.
- Het totale bebouwde oppervlak moet worden verkleind. Dit is te realiseren door het grootste bijgebouw te verkleinen van 362 m² naar 166 m², Het kleinste bijgebouw wordt verkleind van 117 naar 93 m² en wordt gerestaureerd met behoud van de oorspronkelijke uitwendige vorm.
- Het voormalige agrarische bouwvlak (het plangebied van dit bestemmingsplan) dient te vervallen en hiervoor komt een kleiner bestemmingsvlak voor de functie Wonen terug. De resterende gronden worden aan de bestemming Agrarisch met Waarden toegevoegd.
- Aanwezige zichtlijnen moeten worden behouden en waar mogelijk worden verbeterd.
- Bestaande beplantingen moet worden behouden.
- Nieuwe beplanting moet passen in het omringende landschap.

Op afbeelding 8 zijn deze uitgangspunten schetsmatig aangegeven.



Afbeelding 8 Schets van de toekomstige indeling van het plangebied.

Beschrijving van de toekomstige situatie

Het plangebied wordt via de bestaande te handhaven inrit, ontsloten vanaf de Doornveldlaan.



Afbeelding 9 Bestaande situatie.

Afbeelding 10 Nieuwe situatie

Het hoofdgebouw, de boerderijwoning, ligt het dichtst bij de Doornveldlaan en wordt alleen van binnen verbouwd. De uitwendige vorm wordt niet gewijzigd.

Het kleinste bijgebouw dat direct achter de boerderijwoning staat, wordt eveneens verkleind en gerestaureerd. Het gebouw is afgedekt met rode dakpannen (zie afbeelding 1) en vormt qua bouwstijl een eenheid met de boerderijwoning.

Het grootste bijgebouw, afgedekt met een grijze dakbedekking, wordt voor meer dan de helft afgebroken. Het overblijvende gedeelte wordt vernieuwd. De hoofdvorm en doorsnede van het vernieuwde bijgebouw blijft gelijk aan de oorspronkelijk hoofdvorm.

De bestaande beplanting blijft en wordt aangevuld met in het landschap passende planten- en bomensoorten.

Op eigen terrein is voldoende ruimte voor de aanleg van parkeerplaatsen. Op de openbare weg hoeft niet te worden geparkeerd.

Aangezien het gehele perceel, een agrarische bestemming heeft, dat tevens ook als bouwvlak is aangeduid, moet het geldende bestemmingsplan worden aangepast. Het huidige agrarische bouwvlak wordt met dit bestemmingsplan vervangen door een gedeeltelijke invulling met de woonbestemming voor het buitengebied Wonen B1 en de overige gronden binnen het plangebied behouden de al geldende (dubbel)bestemmingen.'

2.3 Ruimtelijke gevolgen

Realisering van dit plan heeft tot gevolg dat binnen het plangebied de bebouwing aanzienlijk wordt verkleind. De bestaande kuilvoederopslag aan de zijde van het Von Gimborn Arboretum wordt weggehaald. Ter plaatse komt weiland.

Op het perceel werd sinds de beëindiging van het agrarische bedrijf, circa 15 jaar geleden, alleen nog maar gewoond. Het aantal woningen is het buitengebied van Doorn wordt blijft dus gelijk. Het plan biedt geen mogelijkheden om bijvoorbeeld via een wijzigingsprocedure het aantal woningen in het buitengebied te vergroten.

Met de herziening van het bestemmingsplan krijgt het plangebied een definitieve woonfunctie. Overtollige agrarische bebouwing wordt verwijderd en met de vernieuwbouw van de boerderijwoning en bijgebouwen wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en ontstaan ruimere zichtlijnen door het omliggende landschap..

Bestaande beplanting op en rond het erf zoals bomen en beplantingen blijven gehandhaafd. Nieuwe beplanting zal passen in het landschap.

Hoofdstuk 3 Algemeen ruimtelijk beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het Europese, nationale, provinciale en gemeentelijke beleid behandeld ten aanzien van de ruimtelijke en de functionele structuur, voor zover deze relevant is 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.
- Er 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.

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: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling 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.

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. 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 houdt in dat de agrarische bestemming van het bouwvlak wordt opgeheven en plaats maakt voor wonen met behoud van de overige aanwezige (dubbel)bestemmingen. Er vindt in strikte zin geen toevoeging van nieuwe functies plaats aangezien de voormalige boerderij ook een woning is en reeds lange tijd aan het agrarisch gebruik is onttrokken. Door verkleining en restauratie van gebouwen en aanpassing van het bestemmingsplan wordt een bijdrage geleverd aan een duurzame inrichting van het platteland.

3.2 Provinciaal Beleid

3.2.1 Ladder van duurzame verstedelijking.

Deze ladder is voor dit plan niet van toepassing aangezien geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

3.2.2 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 contramale 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-voor-groenconstructies 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 herontwikkeling van de boerderijwoning met restauratie van bijgebouw en gedeeltelijke afbraak van de voormalige kippenschuur draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

3.2.3 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:

3.2.3.1 Algehele agrarische bedrijfsbeëindiging

De agrarische hoofdfunctie is meer dan 15 jaar geleden opgehouden. Het provinciale beleid dienaangaande is erop gericht de vrijkomende agrarische bebouwing een andere bestemming te geven die past in een landelijke omgeving met een waardevol landschap en cultuurhistorie.

3.2.3.2 Cultuurhistorische hoofdstructuur

Het plangebied ligt in een zone waaraan een hoge archeologische verwachtingswaarde is toegekend. Het 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 waarden 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.

In dit plan worden geen nieuwe bouwkvavels toegevoegd. Buiten de bestaande bouwvlakken wordt er niet gegraven. De kans op verstoring van archeologische waarden is hierdoor gering. Het betreft een inwendige restauratie, en er wordt verder geen nieuwbouw op nieuwe locaties toegevoegd, dus in deze ontwikkeling wordt geen schade gedaan aan mogelijk archeologisch erfgoed.

3.2.3.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2018 (PRS) beschrijft wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geheten. Het plangebied is gelegen buiten het NNN gebied. Het omzetten van de bestemming agrarisch naar wonen voor het hoofdgebouw en de bijgebouwen heeft geen directe gevolgen voor het natuurnetwerk aangezien de agrarische functie reeds meer dan 15 jaar geleden is opgehouden.

3.2.2.4 (Sub)TOP-gebied in bufferzone

Het plangebied valt binnen de 2.000 meter 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 de voormalige kippenshuur en de achterliggende kuilplaat neemt de oppervlakte aan verharding met meer dan 200 m² af zodat meer regenwater kan infiltreren in de grond. De verdroging wordt daarmee tegengegaan. In paragraaf 4.8 wordt dit nader toegelicht.

3.2.2.5 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. Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied 'de Flank': de beplante, doorgaande weg over de lengte van de stuwwalflank, met een hoge en een lage zijde en een afwisseling van dorpen en bossen, vormt de kern van dit lineaire landschap. De bossen geven de flank een besloten karakter. Open ruimten van de engen en landgoedparken zorgen voor afwisseling. Lanen, haakse zijstraten, zichtlijnen en panorama's de helling af, geven de flank een visuele relatie met de lager gelegen deelgebieden.

In de schets van de toekomstige situatie (afbeelding 8) is aangegeven hoe de nieuwe en bestaande bebouwing op het perceel worden ingepast, passend bij de landschapskwaliteiten.

3.2.2.5 Stiltegebied

Het plangebied grenst aan een door de Provincie aangeduide stiltegebied. De provincie heeft in december 2012 de Provinciale milieuverordening Utrecht 2013 (PMV2013) vastgesteld. Hierin zijn stiltegebieden opgenomen en benoemd als provinciaal belang en kan daardoor invloed hebben op het gebruik van bevoegdheden binnen de Wet ruimtelijke ordening, Algemene plaatselijke verordening, Wegenverkeerswet, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Activiteitenbesluit.

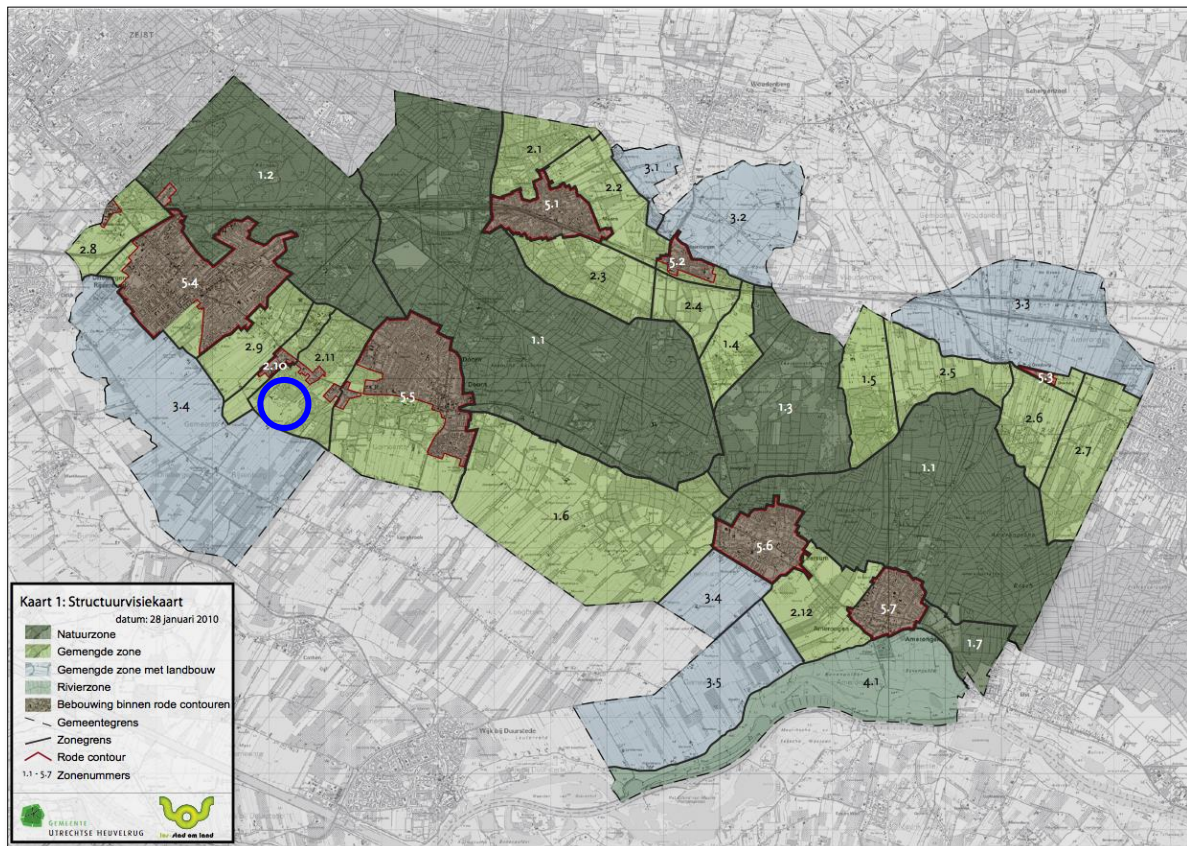
Conclusie:

De herontwikkeling 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 dekkende 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 omvorming van een voormalige agrarische bedrijf naar de bestemming wonen, in principe mogelijk is.

Door restauratie van een waardevol boerderij en verkleining van bijkomende bebouwing c.q. vervanging door nieuwbouw kan dit op verantwoorde wijze plaatsvinden, passend binnen de structuurvisie.. 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 Doornveldlaan 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 geled/vormgegeven.
- Ingetogen materiaalgebruik.
- Gebruik van natuurlijke materialen.
- Ingetogen kleurgebruik.

Het plan

De voorgestelde planontwikkeling met renovatie en verkleining van bestaande gebouwen in het buitengebied, biedt mogelijkheden om de aantrekkelijkheid van het landschap te vergroten, mede aan de hand van de welstandscriteria.

Realisering van dit plan heeft tot gevolg dat binnen het plangebied de bebouwing aanzienlijk wordt verkleind. Het hoofdgebouw, de voormalige boerderijwoning, wordt gerestaureerd en de aanblik als ensemble met het achterliggende bijgebouw blijft intact. Door verkleining van dit bijgebouw en de naastliggende schuur worden zichtlijnen verruimd waardoor doorkijkjes naar het achterliggende landschap worden vergroot. De bestaande kuilvoederopslag aan de zijde van het Von Gimborn Arboretum wordt weggehaald. Ter plaatse komt weiland.

Conclusie:

De voorgestelde planontwikkeling versterkt de beeldkwaliteit van deze omgeving.

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 herontwikkeling in het plangebied voorziet in een interne verbouwing van de bestaande boerderijwoning en restauratie van het bijgebouw waarmee kan worden bijgedragen aan het duurzaamheidsbeleid van de Gemeente. Voor het overige is er geen direct verband met het woonbeleid.

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 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 dat verwijst naar publicatie 317 CROW, 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.

Er geldt een parkeernorm van 2,0 per woning omdat de woning in het buitengebied ligt (overeenkomstig normen uit publicatie 317 CROW). Er is geen sprake van 0,3 parkeerbehoefte voor bezoekers

Het plan

De omvorming van de bestemming agrarisch naar wonen levert een vermindering van verkeer op, aangezien bedrijfsactiviteiten nu definitief vervallen. De woonfunctie levert geen extra verkeer op omdat het aantal woningen niet wijzigt.

Op de planlocatie in het buitengebied is voldoende ruimte aanwezig voor parkeren op eigen terrein. De planlocatie is goed bereikbaar per fiets en per auto. Uiteraard levert dit verkeerskundig geen problemen op.

Conclusie:

Het aspect verkeer levert voor dit plan geen belemmeringen op.

4.4 Milieu

4.4.1 Milieu algemeen

De gemeente Heuvelrug 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. 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 n.v.t.,	<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 -NO ₂ [µg/m ³] -PM ₁₀ [µg/m ³]	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

1 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 oktober 2015 is door van Dijk Geo-en Milieutechniek BV uit de Meern een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie. Het betreft hier volgens historisch onderzoek een niet verdachte locatie met een oppervlakte van circa 800 m² gelegen in het buitengebied van Doorn. De locatie is bebouwd met een voormalige boerderij annex woning en een tweetal schuren waarachter een kuilplaat ligt.

Ter plaatse van het hoofdgebouw (de boerderij) zijn 5 boringen gedaan en is een grondwaterpeilbuis gezet. Zintuiglijk zijn bij het veldwerk geen bijzonderheden geconstateerd. Uit de analyseresultaten van bodem en grondwater monsters blijkt dat, afgezien van een tweetal licht verhoogde meetcijfers ten opzichte van de streefwaarden geen sprake is van de aanwezigheid van serieuze bodemverontreinigingen.

Asbest onderzoek

Er is door Van Dijk Geo- en Milieutechniek een asbestinventarisatie conform SC-540 uitgevoerd van de gebouwen op het perceel Doornveldlaan 9 in Doorn (kenmerk 152111; d.d. 30 oktober 2015).

Uit de asbestinventarisatie blijkt dat in het hoofdgebouw en het grote bijgebouw (de kippenschuur) diverse asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Het dak van de oude kippeschuur bestaat uit verweerde asbesthoudende golfplaten. In verband hiermee is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van asbest in de directe omgeving van de grote schuur. Het onderzoek toont aan dat de bovenste 10 cm van de bodem in de afwateringszone aan weerszijden van de kippenschuur ernstig verontreinigd is met asbest. (1.417 mg/kg.ds). De verontreiniging is beperkt tot de grasstrook onder de dakrand met een omvang van naar schatting 5-10 m³ grond. Het saneringsplan omvat het verwijderen van de toplaag hetgeen gelijktijdig met de sloop van de schuur wordt gedaan onder milieukundige begeleiding. De kosten hiervan vormen geen bedreiging voor de financiële haalbaarheid van het plan. De Gemeente steunt deze saneringsaanpak en kan op basis hiervan een (voorwaardelijke) omgevingsvergunning worden afgegeven.

Omdat het bestemmingsplan pas kan worden vastgesteld indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening is in de regels hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Na de sloop van de schuur en het verwijderen van de toplaag onder de dakrandzone van de schuur is de locatie geschikt voor de bestemming wonen met tuin.

Voor verdere details over het bodem en asbest onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen 1, 2 en 5 bij dit bestemmingsplan.

Conclusie:

Met de voorgestelde aanpak wordt de belemmering voor de functiewijziging naar wonen weggenomen en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.4.4 Geluid en verkeer

Wet geluidhinder

De locatie is niet gelegen in een geluidszone conform de wet geluidshinder.

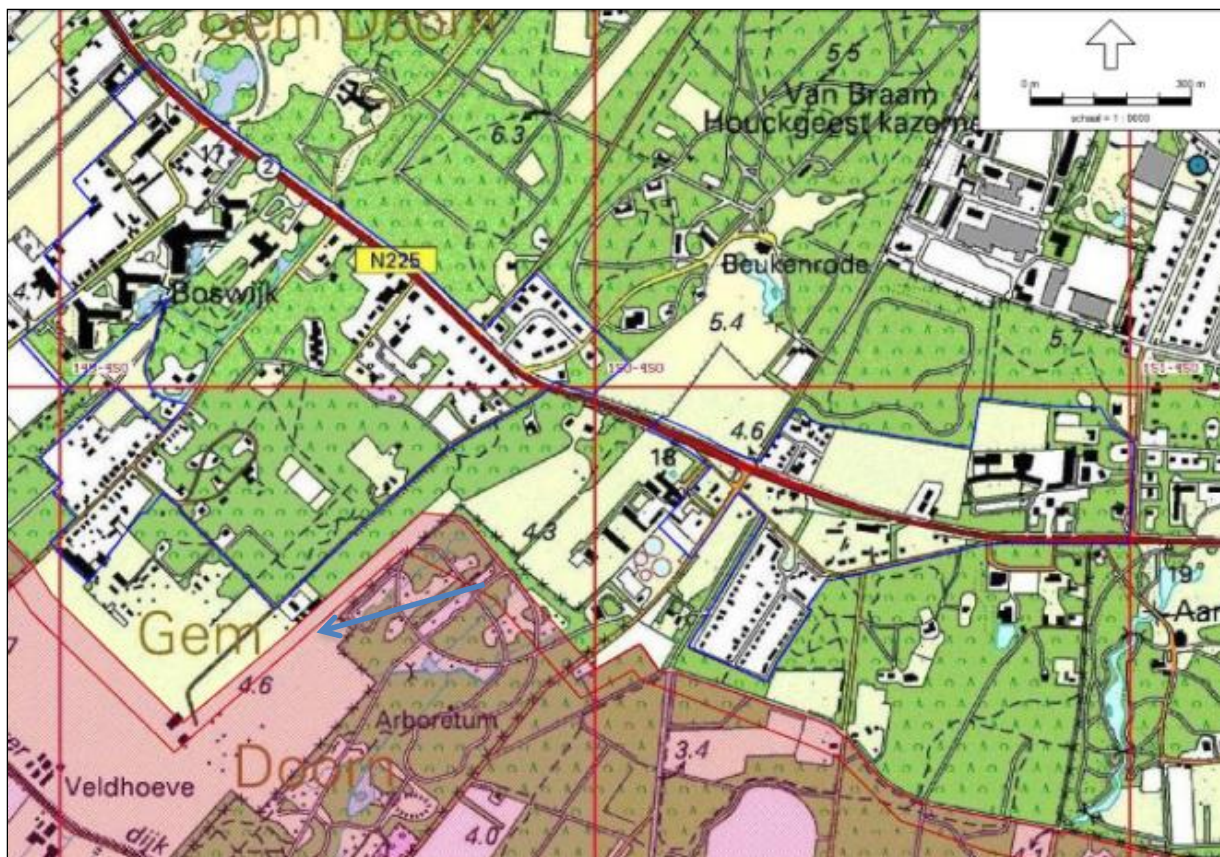
Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Als een plangebied geheel of gedeeltelijk binnen de onderzoekszone van een verkeersweg, een spoorweg, of een gezoneerd industrieterrein 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).

Stiltegebied

Het plangebied grenst aan het door de Provincie aangeduide stiltegebied Beverweerd/Rijsenburg:



Afbeelding 11 Stiltegebied Beverweerd (roze).

Voor stiltegebieden gelden bijzondere regels, waaronder een richtwaarde van 35 dB(A) (etmaalgemiddelde) voor een toename door nieuwe ontwikkelingen. Indien er nieuwe ontwikkelingen of plannen zijn in of nabij een stiltegebied, moet worden onderzocht of kan worden voldaan aan de richtwaarde. De doorwerking van de richtwaarden in eerdergenoemde wettelijke kaders is opgenomen in artikel 27 van de PMV2013. Een overschrijding van de richtwaarde heeft gevolgen voor de planontwikkeling. Na overleg met de Provincie is gebleken dat dit niet het geval is.

Het plan

Voor het plangebied, dat wordt ontsloten via de Doornveldlaan is het aspect wegverkeer relevant. Railverkeer en industrielawaai zijn niet aan de orde. De Doornveldlaan 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), d.w.z. 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 met een herbestemming en aanpassing van de bebouwing 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 omgevingdienst (OdrU) lager dan 18 µg/m³ (2015). Dit betekent dat de concentratie voldoet aan de ambitiewaarde uit het milieukwaliteitsprofiel "Landelijk Gebied Verweving van functies".

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".

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 ca. 3.500 m² is 1 woning toegestaan. Dit verandert niet door de herbestemming en aanpassing van de bebouwing.

Op ongeveer 80 meter ten zuid-westen van het plangebied is het Von Gimborn Arboretum gesitueerd. Het Von Gimborn Arboretum valt onder het Activiteitenbesluit. Hier worden ook evenementen (o.a. buitenconcerten) gehouden.

In de directe omgeving (straal 200 m) van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd waar rekening mee moet worden gehouden bij het bepalen van een goed woon- en leefklimaat.. Het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning heeft geen effect op omliggende bedrijven, omdat het beschermingsniveau niet wijzigt (het is en blijft een woning).

Omliggende agrarische bedrijvigheid

Binnen een straal van 500 meter rondom de planlocatie is 1 agrarisch loonwerkbedrijf gelegen aan de Doornveldlaan nr. 8. Dit loonwerkbedrijf valt in categorie 3.1. De afstand van dit bedrijf tot de meest nabij gelegen woning (de planlocatie), bedraagt ca. 250 m. Hiermee wordt voldaan aan de norm die geldt voor dit bedrijf.

Binnen een afstand van 1 km van het plangebied zijn weinig tot geen grote veehouderijen gelegen die een significante invloed uitoefenen op het plangebied. Binnen deze straal is maar één locatie met intensieve veehouderij aangetroffen (op 900 m). Op basis van geurhinder berekeningen op een nabijgelegen locatie aan de Gooijersdijk en ervaringen elders in de Gemeente worden geen problemen verwacht met de wet geurhinder. Een apart onderzoek op de planlocatie naar de achtergrond- en voorgrondbelasting is daarom achterwege gelaten.

Conclusie:

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan. De omvorming van de agrarische bestemming naar wonen levert geen consequenties op voor de agrarische en andere bedrijven. Het huidige beschermingsniveau (het is en blijft een woning) wijzigt niet.

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 ongevoerd 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

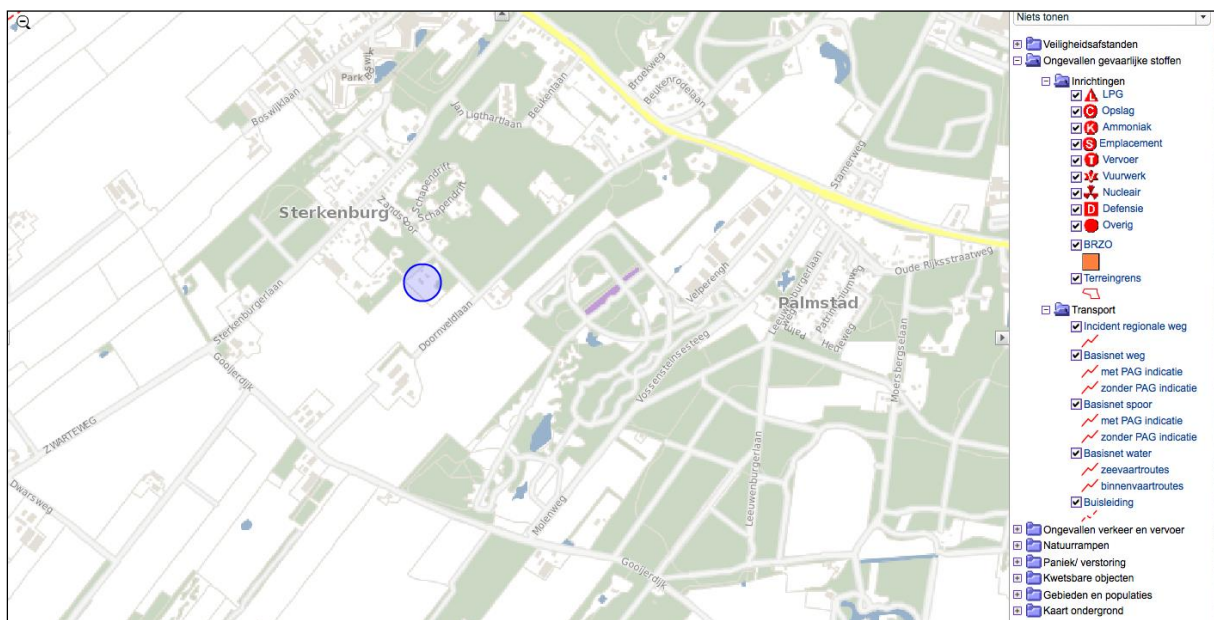
Het PR kent een grenswaarde van 10-6 per jaar. De kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, verblijft overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is, 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 12 is een fragment van de nationale risico inventarisatie kaart weergegeven. Hierop is te zien dat er in de directe omgeving van het plangebied (blauwe cirkel) geen risicobronnen, aangeduid met rode stippen, aanwezig zijn.



Afbeelding 12 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.

Voor de verbouw van een bestaand pand gelden andere eisen dan voor nieuwbouw. Hierdoor is geen EPC-eis en geen MPG-eis van toepassing op het plan. Wel gelden er eisen inzake thermische isolatie. De grenswaarden zijn afhankelijk van het soort verbouwing:

- Bij het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk is de minimale isolatiewaarde 1,3 m²K/W.
- Indien de isolatielaag in een vloer, gevel of dak van het bestaande gebouw wordt vervangen, gelden minimale isolatiewaarden van 2,5 m².K/W (vloer), 1,3 m².K/W (gevel) en 2,0 m².K/W (dak). Voor ramen, deuren en kozijnen geldt een warmtedoorgangscoefficiënt van ten hoogste 2,2 W/m².
- Mocht er sprake zijn van wijziging van de schil voor meer dan 25%, dan is er sprake van een 'ingrijpende renovatie' en gelden de nieuwbouweisen betreffende thermische isolatie, te weten: 4,5 m²K/W voor de gevel, 6,0 m²K/W voor het dak en 3,5 m²K/W voor de vloer. De gemiddelde u-waarde heeft als eis 1,65 W/m²K en maximaal 2,2 W/m²K voor ramen (glas en kozijn) en deuren.
- Voor een dakkapel of 'bijbehorend bouwwerk' gelden eveneens de nieuwbouweisen voor thermische isolatie. "Bijbehorend bouwwerk" is een verzamelbegrip, waar uitbreidingen van een hoofdgebouw en bijgebouwen onder vallen.
- Indien (delen van) de vloer, de gevel en/of het dak nu al een betere isolatiewaarde hebben, dient dat niveau te worden gehandhaafd. Dit betekent dat naast bovengenoemde eisen, het huidige kwaliteitsniveau niet mag verslechteren.

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).

Provinciaal beleid

Het provinciale beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Hierin is opgenomen dat binnen het stedelijk gebied de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame

energiebronnen (art. 3.1 lid 3).

Het voorliggende plan is gelegen buiten het stedelijk gebied zodat bovengenoemde beschrijving formeel niet noodzakelijk is in deze toelichting op het bestemmingsplan. Het is echter zeker raadzaam om dit aspect verder mee te nemen in de bouwplannen.

Toepassing duurzaamheid in de planontwikkeling

Ingrijpende renovaties en uitbreidingen van bestaande gebouwen, ongeacht hun omvang, vormen een gelegenheid om kostenefficiënte maatregelen te nemen ter verbetering van de energieprestatie. De basis van een energiezuinige woning is te vinden in de isolatie en kierafdichting. Door in het ontwerp rekening te houden met extra isolatie en verbeterde kierafdichting, kunnen energieverliezen beperkt worden. Belangrijk hierbij is de keuze voor beide tegelijkertijd aangezien het rendement van de investering flink doet stijgen.

Duurzame energiesystemen zoals PV-panelen of een warmtepomp bieden bij renovatie mogelijkheden. Uiteraard moeten eisen aan het pand de toepassing niet in de weg staan. Ook de toepassing van een douche-warmteterugwin-systeem (douche-wtw) is dan interessant om in de afweging mee te nemen. Hiermee kan 'verloren' warmte van het afvalwater deels hergebruikt worden (rendement (40-60%).

Conclusie:

Door in het ontwerp/renovatieplan rekening te houden met extra isolatie en verbeterde kierafdichting kunnen energieverliezen beperkt worden. Het is raadzaam toepassing van duurzame energiesystemen te overwegen, bijvoorbeeld PV-panelen of een warmtepomp alsmede een douche-warmteterugwinsysteem (douche-wtw)

4.5 Water

Nationaal

Het Nationaal Waterbeleid is gericht 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.

Waterbeleid provincie Utrecht

Het waterbeleid van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie.

Het plangebied heeft in het provinciale waterbeleid de functie 'landelijk gebied' waarvoor specifieke doelstellingen gelden. Deze vinden hun neerslag in waterbeheerplannen.

Waterbeheerplan 'Waterkoers 2016-2021' 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.

In watergebiedsplannen wordt het beleid verder uitgewerkt

Watergebiedsplan Langbroekwetering

In een watergebiedsplan legt het waterschap voor een periode van 10 jaar de beheerplannen voor grond- en oppervlaktewater vast. In dit plan staan maatregelen om de aan- en afvoer van water in het gebied te verbeteren. Het bevat de richtlijnen voor het waterbeheer in een bepaald deelgebied, onder andere over peilbeheer en onderbemaling.

Het waterschap is bezig met de uitvoering van maatregelen uit het watergebiedsplan Langbroekwetering. Zo worden te krappe duikers vergroot, enkele stuwen vernieuwd en

enkele natuurvriendelijke oevers aangelegd. Ook neemt het waterschap maatregelen om de verdroging tegen te gaan.

Waterbeleid Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Het waterbeleid van de gemeente Heuvelrug is gericht 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 uitlogende (bouw)materialen.

Convenant afkoppelen

In november 2015 is de jongste versie van 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. In dit convenant zijn afspraken gemaakt over welke verharde oppervlakken wel en niet kunnen worden afgekoppeld, afhankelijk van het risico van vervuiling van het grondwater. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen afkoppelen binnen en buiten het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterwinningen op de Utrechtse Heuvelrug. Voor dakoppervlakken geldt in dit convenant, dat zowel binnen als buiten het grondwaterbeschermingsgebied deze zonder aanvullende voorzieningen kunnen worden afgekoppeld. Voor andere oppervlakken kunnen aanvullende eisen worden gesteld waarvoor het convenant als richtlijn geldt.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2015 (GRP)

Het afgelopen gemeentelijke rioleringsplan 2012-2015 bevat de integrale visie van de gemeente op grondwater, regenwater en stedelijk afvalwater. Het nieuwe beleid is nog niet vastgesteld maar is gericht op het versterken en /of intensiveren van het voorgaande beleid.

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 (zie bijlage). 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 De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

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.

Conclusie:

Het aspect water levert geen beperkingen op voor de voorziene planontwikkeling.

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 verstoring 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.

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 regelt deze wet 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. Voorts is de zorgplicht van belang aangaande het instandhouden van natuurlijke waarden. Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om deze vooraf te toetsen op nadelige effecten op de omgeving. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland, voorheen ecologische hoofdstructuur (EHS) geheten, 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 dit netwerk. Zowel het Rijk als de Provincie wensen het netwerk te behouden en verder te ontwikkelen. Hiertoe zijn NNN regels opgesteld die de provincie nader heeft uitgewerkt ter ondersteuning van het ruimtelijk beleid van Gemeenten.

Het plan

De planlocatie ligt buiten de bebouwde kom in het buitengebied. Het ligt buiten het NNN netwerk en in de nabijheid van het plangebied ligt geen Natura-2000 gebied dat beschermd is op grond van de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde is "Overlangbroek", dat ligt op 10 kilometer afstand. Nadere toetsing aan voornoemde wet is dan ook niet noodzakelijk.

De kans of realisatie van de nieuwbouw nadelige gevolgen heeft, of kan veroorzaken voor de omgeving lijkt niet groot. Het is immers al bebouwd gebied, de bestaande bebouwing wordt gerenoveerd en deels afgebroken. De bestaande groenstructuur blijft intact zodat bestaande natuurwaarden worden gerespecteerd.

Voor het bepalen van eventuele effecten op de omgeving is een quickscan flora fauna uitgevoerd. Er is zijn daarbij huismussen en vleermuizen gesignaleerd. In de voormalige kippenshuur zijn sporen van de kerkuil aangetroffen die duiden op gebruik als verblijfplaats. Aanvullend onderzoek wijst uit de kerkuil een broedplaats heeft in het voorste gedeelte van de schuur. Bij de verbouwing zal deze verblijfsfunctie niet worden aangetast. Volgens de vernieuwde wet natuurbescherming is dan geen ontheffingaanvraag nodig. Als de werkzaamheden zo worden uitgevoerd dat er buiten het broedseizoen wordt gewerkt, en de verblijfplaats intact blijft, is alleen sprake van verstoring, wat per 1-1-2017 onder de Wet natuurbescherming is toegestaan. Daartoe is een maatregelenplan opgesteld dat onder ecologisch toezicht wordt uitgevoerd.

Voor de mussen en vleermuizen levert het aanvullende onderzoek geen beperkingen op voor de planontwikkeling. Voor nadere details wordt verwezen naar de bijlagen (4).

Conclusie:

Vanuit het flora/fauna perspectief zijn er met inachtneming van het maatregelenplan voor de instandhouding van de broedplaats van de kerkuil in de kippenschuur, geen beletselen voor de realisatie van dit bestemmingsplan.

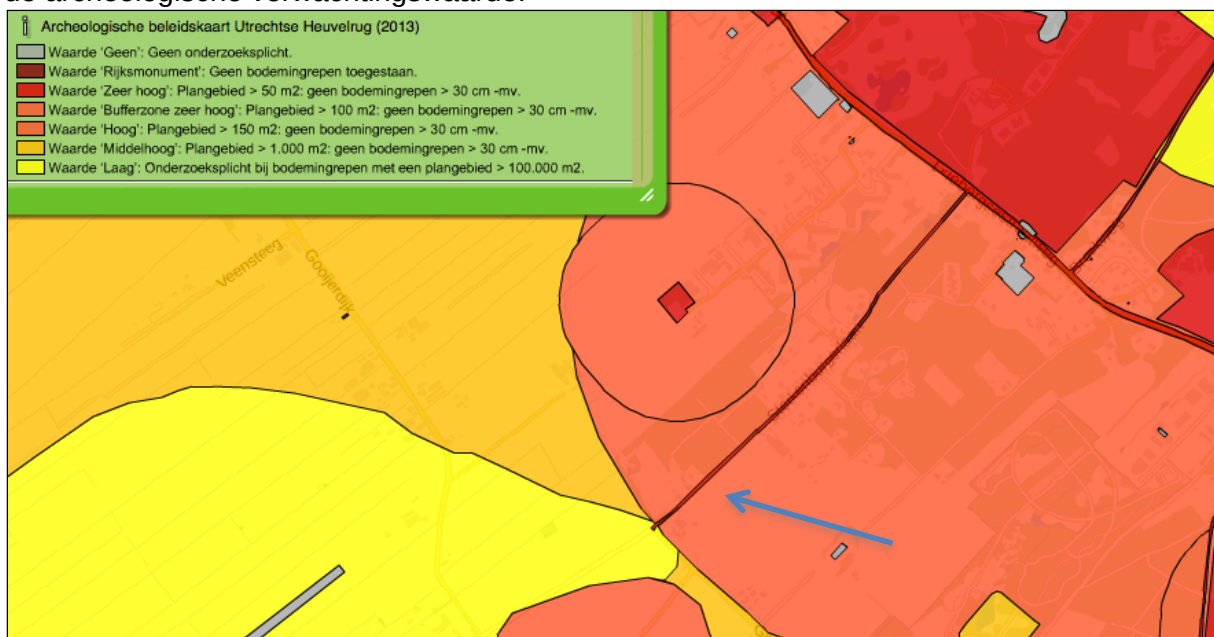
4.7 Archeologie

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 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.



Afbeelding 13 Detail Archeologische beleidskaart Utrechtse Heuvelrug 2013.

Situatie

Het plangebied ligt volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart in een gebied met een hoge archeologische (verwachtings)waarde. Op basis hiervan is in het bestemmingsplan planologische bescherming waarde 3 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 de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 is opgenomen.

In dit plan worden geen nieuwe bouwkavels toegevoegd. Buiten de bestaande bouwvlakken wordt er niet gegraven. De kans op verstoring van archeologische waarden is hierdoor gering. Het betreft een inwendige restauratie, en er wordt verder geen nieuwbouw op nieuwe locaties toegevoegd, dus in deze ontwikkeling wordt geen schade gedaan aan mogelijk archeologisch erfgoed. Er zijn voor deze ontwikkeling dus geen bezwaren of belemmeringen vanuit het oogpunt van de archeologische monumentenzorg. Ter behoud van erfgoed bij toekomstige ontwikkelingen is de dubbelbestemming waarde archeologie 3 opgenomen, conform het gemeentelijk beleid zoals geformuleerd in de Monumentenverordening en de Beleidskaart

Cultuurhistorische aspekt

Artikellid art. 3.1.6 lid 5 Bro. geeft aan dat de toelichting :

- a. een beschrijving bevat van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;

Er is in dit plan als volgt rekening gehouden met de waardevolle omgeving: een waardevol agrarisch landschap. De boerderij, die opgetrokken is in de Wederopbouwperiode en vanuit dat oogpunt waarde heeft, wordt behouden. De bijgebouwen worden zorgvuldig ingepast, rekening houdend met zichtlijnen evenwijdig aan de verkavelingsrichting. De tuin wordt ook ingericht passend bij het landschap. Waardevolle elementen worden hierin behouden.

Conclusie:

Er zijn vanuit archeologische en cultuurhistorische 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.1581.DOOdoornveldln9-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 6) 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, de algemene aanduidingsregels 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 'agrarisch met waarden'.

Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 3 hoog' en 'waarde ecologie'. Hieronder volgt een korte 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.

In verband met bestaande rechten zijn voor dit plan maximale inhouds-/oppervlaktematen voor de woning en bijgebouwen opgenomen.

Dakkapellen zijn toegestaan op hoofdgebouwen. Op basis artikel 2 lid 4 van bijlage II van het Bor is het bouwen van een dakkapel in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak vergunningvrij. Voor het bouwen van een dakkapel in het dakvlak van de voorgevel of in een dakvlak van een naar de openbare weg gekeerde zijgevel, zijn regels in het bestemmingsplan opgenomen. Hierbij is grotendeels aangesloten bij de criteria uit de Welstandsnota.

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. Binnen het plangebied mag in de bestemming 'Agrarisch met waarden' niet worden gebouwd. De aanwezige waarden betreffen het omliggende open landschap waarvoor ter instandhouding ervan, de functieaanduiding 'open landschap' is opgenomen. Dit houdt in dat voor de aanleg van beplantingen een omgevingsvergunning vereist is.

5.3.2 Dubbelbestemmingen

De bestemmingsplanregeling bevat naast de bovengenoemde bestemmingen ook twee dubbelbestemmingen. Dubbelbestemmingen vallen over 'onderliggende' (enkel)bestemmingen heen en houden beperkingen en aanvullingen in voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen.

De aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische, ecologische en andere waarden.

Waarde – Ecologie

De dubbel bestemming 'waarde-ecologie' ligt over de gronden die als NNN gebied zijn aangewezen. Ze dienen bestemd ter bescherming van landschaps- en natuurwaarden en de

instandhouding daarvan. De bescherming is mede gericht op het ontstaan van flora en fauna verbindingen tussen natuur- en natuurontwikkelingsgebieden.

Waarde – Archeologie 3

De voor Waarde – Archeologie 3 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 verstorende 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.

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 inwerkingtreding 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 Algemene aanduidingsregels

Het plangebied grenst aan de milieuzone met aanduiding stiltegebied. Om deze reden is deze aanduiding onder de algemene aanduidingsregels opgenomen. Dit houdt in dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied' geldt dat die gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede zijn aangewezen voor het behoud van stilte.

5.4.6 Overgangs- en slotregel

Hier is het wettelijk overgangsrecht geregeld.

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 en overleg met omwonenden

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 plan 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 dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met bewoners die wonen op de volgende adressen in de directe omgeving van het plangebied:

- Gooyerdijk 62 (achterburen);
- Gooyerdijk 65, (pachter van grasland)
- De directeur van het Arboretum;
- Dribergsestraatweg 27;
- Doornveldlaan 2
- Schapendrift 4,6
- Zandspoor 3,5.

Tijdens dit overleg zijn geen bezwaren tegen het plan naar voren gebracht.

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 worden gevoerd over het voorliggende plan. De Provincie heeft aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale

Ruimtelijke Verordening (herijking 2016). Het waterschap geeft aan geen op- of aanmerkingen op dit conceptbestemmingsplan te hebben.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpplan heeft in de periode 19 mei tot en met 29 juni 2017 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen bij de gemeente binnengekomen en er zijn ambtshalve geen wijzigingen voorgesteld.

Het plan kan derhalve door de gemeenteraad ongewijzigd worden vastgesteld.

6.2.4 Vaststellingsprocedure

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd een besluit te nemen over vaststelling van het bestemmingsplan.

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 ¹). 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.

¹ 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 bestemmingsplan tot gevolg hebben dan dat met het bestemmingsplan oorspronkelijk is bedoeld. Dat zelfde 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 een bestuurlijke boete; de boetes waar van toepassing uiteraard) een aanmerkelijke kans worden gecreëerd op beëindiging van de afwijking/overtreding.

Bijlagen

Bijlage 1:

Verkennd bodemonderzoek, van Dijk Geo-en Milieutechniek BV, de Meern.

Bijlage 2:

Asbest onderzoek, van Dijk Geo-en Milieutechniek BV, de Meern.

Bijlage 3:

Rapport 152111 Quicksan flora- faunawet, van Dijk Geo-en Milieutechniek BV, de Meern.

Bijlage 4:

Ecologisch veldonderzoek Doornveldlaan 9 Doorn. Laneco, Ede 2017.

Bijlage 5:

Verkennd onderzoek Asbest, van Dijk Geo-en Milieutechniek BV, de Meern 9 dec 2016.