

Ontwerp
Bestemmingsplan Leersum,
Gooyerdijk 2a-2b

Gemeente	Utrechtse Heuvelrug
Webadres gemeente	www.heuvelrug.nl
Plan gemaakt door	Agra-Matic B.V.

Inhoudsopgave ontwerp bestemmingsplan

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doelstelling	6
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.3	Geldende plannen	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Het plan	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Projectbeschrijving.....	10
Hoofdstuk 3	Algemeen ruimtelijk	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4	Specifieke regelgeving en	26
4.1	Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing	26
4.2	Wonen	26
4.4	Milieu	27
4.5	Kabels en leidingen	43
4.6	Water	43
4.7	Groen, natuur en landschap.....	48
4.8	Cultuurhistorie	55
4.9	Archeologie	55
Hoofdstuk 5	Wijze van bestemmen.....	57
5.1	Algemeen.....	57
5.2	Methodiek	57
5.3	Bestemmingen.....	58
5.4	Dubbelbestemmingen	62
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid.....	65
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	65
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65

Regels.....	78
Bijlage 1 regels – Bedrijf aan huis	79
Bijlage 2 regels – Landschappelijk inpassingsplan.....	80
Verbeelding	81

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor onderhavig bestemmingsplan is het realiseren van een nieuwe (ruimte voor ruimte) woning in ruil voor de sloop van een varkensschuur en beëindiging van de intensieve veehouderij aan de Gooyerdijk 2b. De bestaande bedrijfswoning aan de Gooyerdijk 2a wordt herbestemd naar wonen. De te bouwen woning aan de Gooyerdijk 2b krijgt ook de bestemming wonen met een functieaanduiding die verwijst naar de inzet in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling. De resterende grond krijgt de agrarische bestemming, zonder bouwperceel. Het bestaande agrarische bouwperceel wordt wegbestemd. Het doel hiervan is om te komen tot een verbetering van de omgevingskwaliteit in het buitengebied, specifiek op het gebied van landschap, natuur en woon- en leefklimaat van omwonenden.

Op 18 maart 2019 is er voor het realiseren van onderhavige plan een principe verzoek ingediend bij de gemeente Utrechtse heuvelrug. In de principe-uitspraak met het kenmerk WABO_VO-19-0537 heeft het College van B&W aangegeven, in beginsel medewerking te verlenen aan het verzoek. Vervolgens is met beide eigenaren en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten en is een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden. Afsluitend wordt middels deze partiele herziening het bestemmingsplan 'Buitengebied 2005, herziening 2009' gewijzigd.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied aan de Gooyerdijk 2a-2b, ten zuidwesten van Leersum, in het oosten van de provincie Utrecht. Het ligt ten zuiden van de Utrechtse Heuvelrug, in een overwegend agrarisch gebied. Leersum was tot 1 januari 2006 een zelfstandige gemeente. Per deze datum is Leersum samen met de gemeenten Maarn, Amerongen, Driebergen en Doorn opgegaan in de nieuwe gemeente Utrechtse Heuvelrug. Leersum is in omvang de 3e dorpskern van de gemeente en telt een kleine 8.000 inwoners.

De luchtfoto (zie figuur 1-1) toont de ligging van het plangebied – aangeduid met de rode markering– in het buitengebied. Het gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van enkele burgerwoningen en diverse agrarische bedrijven, met grote percelen weidegrond en akkerbouwland. De planlocatie ligt op circa 1.45 kilometer afstand van de kern van Leersum.

De betreffende percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Leersum, sectie D, nr. 3938, 3948 en 3784 (gedeeltelijk). De percelen zijn in eigendom van twee eigenaren. De initiatiefnemers zijn de eigenaren van de varkensstal op kadastraal perceel 3938. De eigenaren van de voormalige bedrijfswoning en bijbehorende gronden op de kadastrale percelen 3784 en 3948 hebben ingestemd met het planvoornemen en hiervoor een overeenkomst gesloten met de gemeente. Het voormalige bouwperceel met omliggende gronden van de intensieve veehouderij binnen de drie kadastrale percelen vormt het plangebied.



Figuur 1-1 Uitsnede Luchtfoto Gooyerdijk 2b

1.3 Geldende plannen

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied betreft het bestemmingsplan “Leersum Buitengebied 2005/2009”, dat op 10 december 2010 onherroepelijk is geworden. De kadastrale percelen D 3938, 3948 en 3784 zijn voorzien van een bouwperceel met de aanduiding intensieve veehouderij. De percelen hebben de bestemming ‘Agrarisch gebied met Landschapswaarden’. Daarnaast zijn de aanduidingen ‘O’ voor open landschap en ‘V’ voor een karakteristiek verkavelingspatroon van toepassing op het plangebied. Figuur 1-2 op de volgende pagina betreft een uitsnede van de geldende plankaart (verbeelding).



Figuur 1-2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

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. 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.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Het perceel aan de Gooyerdijk 2a-2b is gelegen in het buitengebied van Leersum, ten zuidwesten van de kern Leersum. De oorspronkelijke landschappelijke context is te benoemen als gras- en hooiland in een kampenlandschap. Een halfopen landschap met karakteristieke verkaveling voor het rivierengebied. In de periode rond en na de tweede wereldoorlog werden de houtwallen en bomenrijen ter hoogte van het plangebied gekapt. De vrijkomende gronden werden benut als grasland en fruitplantage. Langs de Gooyerdijk en de Amerongerdijk werden rond en vlak na de tweede wereldoorlog agrarische bedrijven gevestigd. De bedrijven werden op wisselende afstand van de Gooyerdijk en de Amerongerdijk, zonder een herkenbaar ordeningsconcept, gerealiseerd. De afstand tussen weg en bedrijfsgebouwen, tussen de woning en de openbare weg wisselt strek per locatie.

Het bouwperceel op deze locatie is relatief laat opgericht in dit gebied en de bebouwing heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde. De bedrijfswoning aan de Gooyerdijk 2a is opgericht ongeveer in 2005 en de varkensstal in 1998. Later zijn de bedrijfswoning en de varkensstal en de bedrijfswoning in verschillende handen gekomen, hierdoor is een bestemmingplan strijdig gebruik ontstaan.



Figuur 2-1 Aanzicht bestaande situatie Gooyerdijk 2a-2b (bron: googleEarth, d.d. aug-2016)

2.2 Projectbeschrijving

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, zijn de bedrijfswoning en de varkensstal in handen van verschillende eigenaren. De eigenaren van de varkensstal zijn de voormalige veehouders op het naastgelegen rundveebedrijf aan de Amerongerwetering 11. Het zijn rustende boeren. Zij willen nabij de rundveehouderij van hun oude dag genieten en hiervoor zijn zij bereid de varkenshouderij te beëindigen in ruil voor de mogelijkheid om een nieuwe ruimte-voor-ruimte woning te mogen oprichten op deze locatie. Gelijktijdig kan hiermee het strijdige planologische gebruik van de voormalige bedrijfswoning op nr. 2a worden opgelost door de bestemming in lijn te brengen met het feitelijke gebruik als woning.

In hoofdstuk 1 is een beschrijving gegeven van het vigerende bestemmingsplan “Leersum Buitengebied 2005/2009”. Er wordt geen gebruik gemaakt van de bestaande wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan om het bouwperceel met de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ te wijzigen. De bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd naar wonen en ook de ruimte-voor-ruimte woning krijgt een woonbestemming. Hierdoor ontstaan twee woonbestemmingen in het plangebied van elke ongeveer 1.200 m², hierin zijn in ieder geval ook de inritten van de woningen gelegen en de achtertuin waarin eventuele bijgebouwen kunnen worden opgericht. Omliggende agrarische gronden krijgen een agrarische bestemming. Doordat in de loop van het voortraject beide eigenaren hebben aangegeven behoefte te hebben aan een groter bestemmingsvlak dan 800 m² zoals maximaal opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid, is onder voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing en in afwijking van het principebesluit, besloten hier aan mee te werken middels een partiele herziening in plaats van een wijzigingsplan. De reden om hier aan mee te werken is de stedenbouwkundige en landschappelijke adviezen die een bestemmingsvlak van deze oppervlakte passend achten in het buitengebied.

In navolgende wordt getoetst of kan worden voldaan aan de wijzigingsbepaling in artikel 28 lid 3 van het vigerende bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de woningen aan de Gooyerdijk 2a en 2b. De reden om desondanks toch te toetsen aan de wijzigingsbevoegdheid is omdat deze bepalingen een complete toetsingsgrond bieden waar bij aangesloten kan worden voor de afweging of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Wijzigingsbevoegdheden

Wijziging naar andere bestemmingen in voormalig agrarisch bouwperceel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwperceel op gronden als bedoeld in artikel Agrarisch gebied met landschapswaarden, geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwperceel te wijzigen in een van de hierna genoemde bestemmingen, met inachtneming van de daarbij aangegeven bepalingen en het bepaalde in hoofdstuk II (Beschrijving in hoofdlijnen); bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwperceel van de plankaart verwijderd.

Gooyerdijk 2a

Wonen (één woning respectievelijk het bestaande aantal woningen toegestaan)

- a. ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning of woningen worden gronden tot een oppervlakte van ten hoogste 800 m² aangewezen met de bestemming "Wonen" als bedoeld in artikel 14;

In het principebesluit wordt geduid dat voor elke woning maximaal 1.000 m² aan woonbestemming mag worden toegewezen. Vanwege de stedenbouwkundige wens om ook de inritten binnen het bestemmingsvlak te hebben en om ook een woonbestemming tot 2 meter voor de voorgevelrooilijn te hebben, wordt de woonbestemming groter tot ongeveer 1.200 m². Hiermee kan niet voldaan worden aan deze bepaling van de wijzigingsbevoegdheid, dit is ook geen ondergeschikte afwijking, maar wel een die zijn aanleiding vindt in de stedenbouwkundige adviezen voor de vorm van het bouwperceel. Daarom wordt een partiele herziening van het bestemmingsplan doorlopen.

- b. de overige gronden binnen het voormalig bouwperceel houden de betreffende agrarische bestemming;

De gronden buiten het bouwperceel houden de agrarische bestemming conform het feitelijke gebruik.

- c. het bepaalde in artikel 14 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing;

Deze bepalingen worden overgenomen in de regels bij dit bestemmingsplan.

- d. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwperceel te omvatten;

De betreffende woning met garage, de inrit en de tuin worden zoveel mogelijk binnen de woonbestemming gebracht. De woning zelf krijgt een bouwvlak.

- e. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;

Er liggen twee agrarische bestemmingen in nabijheid van het plangebied. Eenerzijds de veehouderijbestemming aan de Gooyerdijk 2 en anderzijds de veehouderijbestemming aan de Amerongerwetering 11. Beide mogen niet belemmerd worden in de agrarische gebruiksmogelijkheden.

De woning aan de Gooyerdijk 2 heeft een grondgebonden agrarische bestemming. Navraag bij de omgevingsdienst Regio Utrecht leert dat de bedrijfsactiviteiten op het bedrijf reeds in 2004 zijn beëindigd. Uit de gevoerde omgevingsdialoog, zie paragraaf 6.2, blijkt dat de eigenaren bovendien niet langer voornemens zijn om dieren te houden op dit bedrijf en in te kunnen stemmen met het voornemen tot herbestemming van de Gooyerdijk 2a-2b. Desalniettemin is onderzocht of dit bedrijf niet wordt belemmerd in de agrarische gebruiksmogelijkheden, aangezien de bestemming dit gebruik wel toe staat.

Het bedrijf aan de Amerongerwetering 11 betreft een in werking zijnde melkrundveehouderij, maar waar tevens de aanduiding intensieve veehouderij op van toepassing is. Vanwege de voormalige nevenactiviteit van het houden van vleesvarkens op deze locatie.

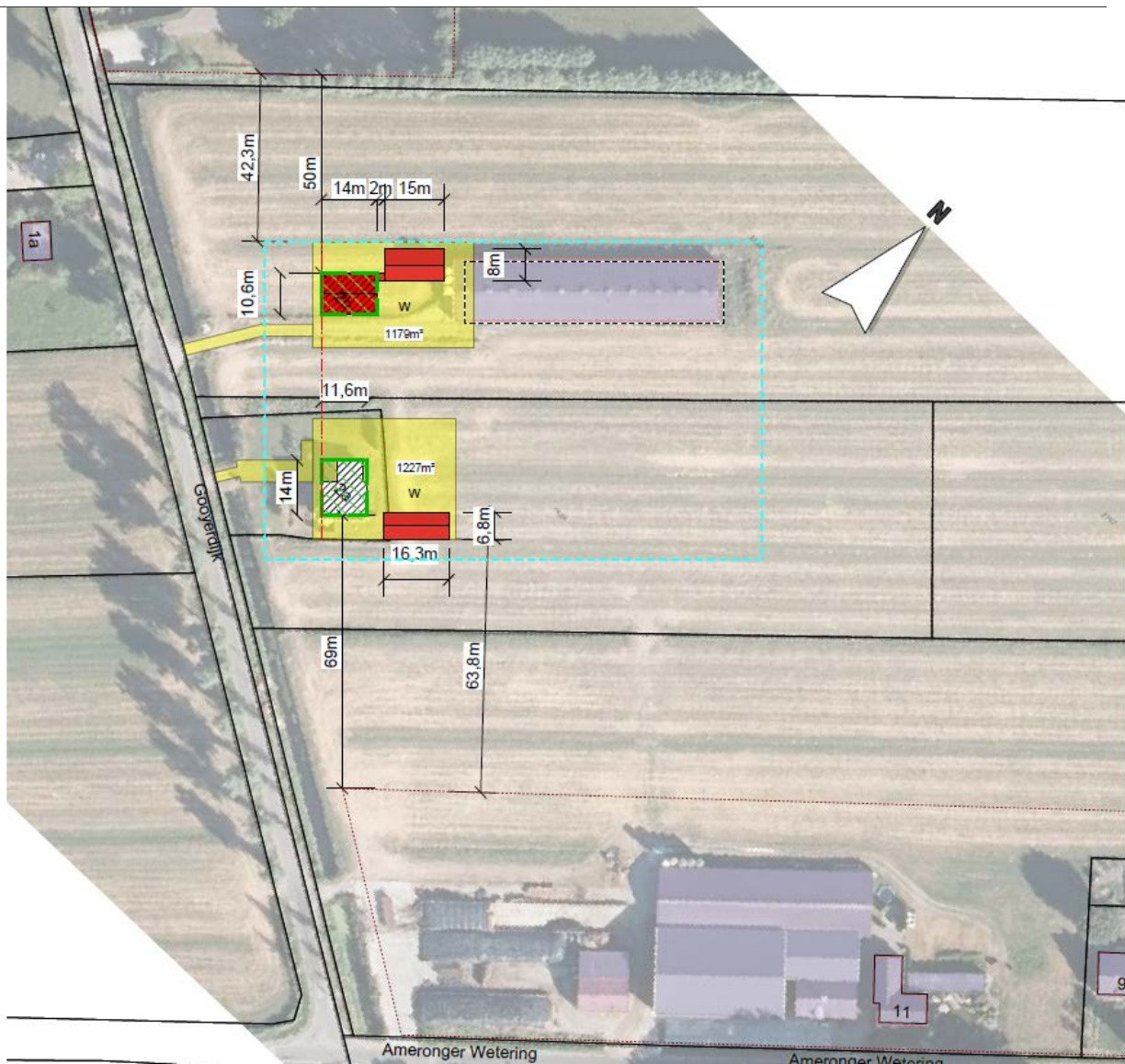
In de beoogde situatie wordt de veehouderij binnen het plangebied beëindigd en wordt de voormalige bedrijfswoning (nr 2a) gezien als een voormalige bedrijfswoning die geen onderdeel meer is van een veehouderij, zoals bedoeld onder categorie c. Hierover wordt in de handreiking regeling geurhinder en veehouderij het volgende gesteld: “Voor voormalige bedrijfswoningen (en andere geurgevoelige objecten) bij andere veehouderijen, gelden vaste afstanden, ook bij dieren met geuremissiefactoren, als de woning op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van de veehouderij”. Omdat het in deze gaat om een plangebied dat is gelegen in het buitengebied, dient er minimaal 50 meter aangehouden te worden tot omliggende (intensieve) veehouderijen. Dit volgt tevens uit artikel 3 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij.

De ruimte voor ruimte woning aan de Gooyerdijk 2b is tevens een geurgevoelig object zoals bedoeld onder a, op basis van artikel 14 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij. Maar ook hiervoor geldt een vaste afstandseis van 50 meter tussen een veehouderij en een woning.

Samenvattend betekent dit dat indien de omliggende veehouderijen aan de Gooyerdijk 2 of aan de Amerongervetering 11 een nieuwe omgevingsvergunning milieu/Melding Activiteitenbesluit doen, zij niet belemmerd worden ten aanzien van het aspect geur als de woningen op minimaal 50 meter afstand van de veehouderijen zijn gelegen. De beide woningen hoeven dus niet meegenomen te worden in geurberekeningen als sprake is van het houden van dieren met een geuremissiefactor (varkens, kippen enz.). Dit is geregeld in artikel 3 lid 2 onder b (voor voormalige bedrijfswoningen bij een veehouderij) en onder artikel 14 lid 2 (voor ruimte-voor-ruimte woningen) van de Wet geurhinder en veehouderij. Er hoeft alleen getoetst te worden aan de vastste afstandsnormen.

In de situatieschets in bijlage 1 zijn de afstanden in beeld gebracht tussen de beoogde bouwvlakken en de bestaande bouwvlakken van de nabijgelegen agrarische bedrijven. In figuur 2-2 is een uitsnede weergegeven van bijlage 1. Hieruit blijkt dat de afstand tussen de beoogde ruimte voor ruimte woning en de voormalige agrarische bedrijfswoning ten opzichte van de omliggende bouwvlakken, minimaal 50 meter is. Hiermee worden deze bedrijven niet belemmerd in hun agrarische gebruiksmogelijkheden. Ten aanzien van overige milieugevolgen zoals fijn stof verwijzen wij naar de milieuparagraaf 4.4. In algemene zin liggen deze achtergrondconcentraties ver onder de toegestane normen. Zodat eventuele toename van de uitstoot van fijn stof door deze agrarische bedrijven niet zal leiden tot problemen ten aanzien van de vergunningverlening of ten aanzien van een minimaal aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen.

Hiermee is verzekerd dat omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering, waarvan is aangetekend dat er op de Gooyerdijk 2 op dit moment geen sprake is van een feitelijke bedrijfsvoering.



Figuur 2-2 Uitsnede bijlage 1, afstanden ten opzichte van omliggende bouwvlakken van agrarische bedrijven

- f. het aantal woningen binnen elk bouwperceel mag niet worden vergroot;

De bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd naar woning. Er wordt wel een ruimte-voor-ruimte woning aan het plangebied toegevoegd op basis van de bepaling onder m.

Gooyerdijk 2b

Wonen (één extra vrijstaande woning toegestaan)

- m. in afwijking van het bepaalde onder f, is op de gronden binnen een voormalig bouwperceel, één extra vrijstaande woning toegestaan, mits:

1. vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwperceel ten minste 1.000 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, of ten minste 800 m² indien het betreffende bouwperceel is gelegen in een op de ontwikkelingskaart aangegeven "extensiveringsgebied",

De bestaande varkensstal (circa 1.024m²) wordt na de vaststelling van het bestemmingsplan gesloopt, hierover zijn in de anterieure overeenkomst met de gemeente en eigenaar van de varkensstal afspraken

gemaakt. De sloop is ook in de planregels geborgd middels een voorwaardelijke verplichting die direct is gekoppeld aan het gebruik van de nieuwe ruimte-voor-ruimtewoning.

2. het niet betreft een bouwperceel binnen de bestemming “Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden”,

Het betreft een bouwperceel binnen de bestemming ‘Agrarisch gebied met landschapswaarden’.

3. de extra woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma, en
4. vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwperceel de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in artikel 14 (Wonen), als zodanig mogen worden aangemerkt;

De nieuwe vrijstaande ruimte-voor-ruimte woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Er wordt een varkensstal gesloopt, daarnaast zijn er geen bedrijfsgebouwen. De bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen wordt herbestemd naar wonen. Geen van de gebouwen heeft gezien de recente oprichtingsdata (2002 voor de stal en 1976 voor de woning) bijzondere cultuurhistorische waarde.

- n. ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning en de extra woning worden gronden tot bij elke woning een oppervlakte van ten hoogste 800 m² aangewezen met de bestemming Wonen, als bedoeld in artikel 14;

Zie het antwoord onder a.

- o. de bepalingen onder b, c, d, e en i;

Zie het antwoord onder a, b, c, d en e. Ten aanzien van de bepaling onder i, waarin is bepaald dat de woning dient te voldoen aan de geluidsnormen, is er een geluidsonderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de nieuwe ruimte-voor-ruimte woning voldoet aan de maximale toegestane geluidsbelasting op de gevel. Het rapport is opgenomen in bijlage 3 en wordt uitgebreid toegelicht in paragraaf 4.4.3.

Conclusie

Samenvattend kan op punt a na, worden voldaan aan de bepalingen uit de wijzigingsbevoegdheid en het principebesluit. Gezien het feit dat positief ambtelijk is geadviseerd vanuit stedenbouw, onder voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing, is een partiele herziening van het bestemmingsplan de aangewezen procedure.

Hoofdstuk 3 Algemeen ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Deze Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het hoofdthema van de SVIR is: 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie Rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Met betrekking tot dit plan is met name nationaal belang 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang.

3.1.2 AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundamenten, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied en defensie (met uitzondering van radar). Ook het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om – in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling – in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de zogenaamde ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij vanaf dat moment een nieuwe laddersystematiek geldt. Bij de vraag of de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast is het belangrijk om te beoordelen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Er is in onderhavig plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, aangezien het aantal wooneenheden met een toeneemt ten opzichte aan het huidige aantal in het plangebied. In totaal omvat het plangebied dus twee woningen. Het betreft de bouw van een nieuwe vrijstaande woning in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling in het bestemmingsplan. Op basis van vaste jurisprudentie hoeft pas bij meer dan 12 nieuwe woningen aan de ladder te worden getoetst. In dit geval is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is een nadere motivering van de nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing niet verplicht op basis van het Besluit ruimtelijke ordening.

Wel is er extra aandacht geschonken aan de ruimtelijke en landschappelijke opzet van het plangebied gezien de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het waardevolle landelijke gebied waarin deze ontwikkeling plaatsvindt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie geconsolideerd (2018)

Op 4 februari 2013 hebben de Provinciale Staten van de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028 vastgesteld. In deze visie is het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De PRS wordt elke vier jaar opnieuw bekeken en eventueel aangepast c.q. herijkt. Op 12 december 2016 is een herijking vastgesteld, waarbij het ruimtelijke beleid op een aantal onderdelen is geactualiseerd. In 2018 is deze herijking met de “2e Partiële Herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (Herijking 2016)” partieel herzien.

De provincie geeft in de structuurvisie 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 vier pijlers:

- duurzame leefomgeving;
- beschermen kwaliteiten;
- vitale dorpen en steden;
- dynamisch landelijk gebied.

De pijlers ‘duurzame leefomgeving’ en ‘beschermen kwaliteiten’ leggen de basis waarbinnen de ontwikkelingen in de ‘vitale dorpen en steden’ en het ‘dynamisch landelijk gebied’ plaats kunnen vinden. De pijlers voor de ontwikkeling dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie. Het samenspel tussen deze pijlers leidt tot de volgende belangrijkste beleidsopgave:

- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

De provincie Utrecht beschikt over een aantrekkelijk landelijk gebied. De provincie wil 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 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.

Bij de PRS hoort de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De verordening is gelijktijdig met de structuurvisie vastgesteld en herijkt. Het doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar gemeentelijk niveau. Het 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. In de volgende paragraaf zullen diverse aspecten die van toepassing zijn op deze locatie nader worden toegelicht.

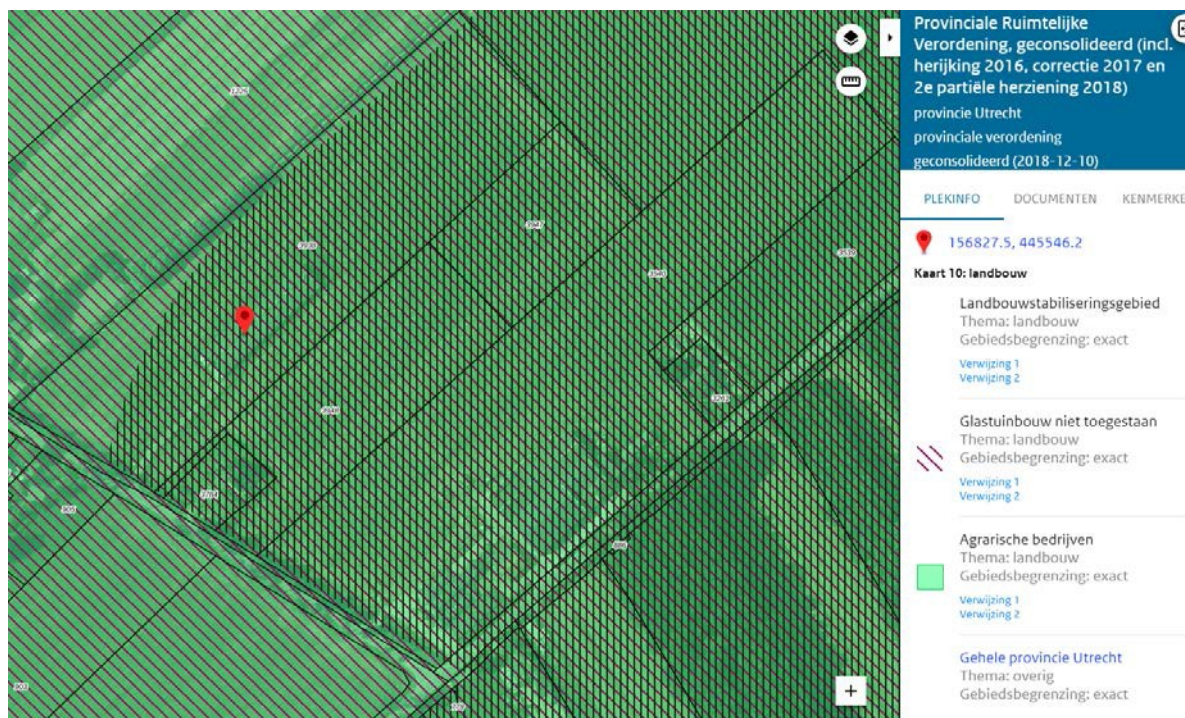
3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028 is op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. De PRV wordt elke vier jaar opnieuw bekeken en eventueel aangepast (herijken). Op 12 december 2016 is een herijking vastgesteld, waarbij het ruimtelijke beleid op een aantal onderdelen is geactualiseerd. In 2018 is deze herijking met de “2e Partiële Herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (Herijking 2016)” partieel herzien, inclusief een correctie in 2017. In de PRV wordt deels uitvoering gegeven aan het beleid uit de PRS. De PRV geeft regels met betrekking tot de onderwerpen bodem, water, energie, cultureel erfgoed, wonen, werken, verkeer en vervoer, landelijk gebied, landschap, natuur en recreatie.

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. De provincie Utrecht wil de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied behouden en koestert om die reden de functies die bijdragen aan behoud van de openheid, kwaliteit en beleefbaarheid van het platteland, zoals landbouw, natuur en bos. De provincie wil een verdere uitwaaiing van stedelijke functies over het landelijk gebied voorkomen. Dit beleid vormt de contramale van het beleid voor het stedelijk gebied. De kwaliteit van het landelijk gebied draagt immers bij aan de aantrekkelijkheid en het goede functioneren van de steden.

In navolgende wordt het plan getoetst aan de van toepassing zijnde regels die direct verband houden met dit plan. Ten eerste blijkt uit kaart 10 ‘landbouw’ behorende bij de verordening dat het bouwperceel is gelegen in een ‘landbouw stabiliseringsgebied’. Deze aanduiding heeft direct verband met het op korte afstand gelegen NNN en Natura-2000 gebied Kolland en Overlangbroek. Zie onderstaande uitsnede van de kaart. Op basis van artikel 2.1 lid 7 mag een ruimtelijk besluit geen mogelijkheden bieden voor uitbreiding van een agrarisch bouwperceel. Hiermee staat de intensieve veehouderij feitelijk op slot.

Hiermee betreft het geen duurzame locatie voor de intensieve veehouderij en is een herbestemming van de locatie een passende ruimtelijke ontwikkeling gezien de provinciale visie.



Figuur 3-1 Uitsnede kaart 10 provinciale verordening (rode pijl = varkensstal Gooyerdijk 2b).

Een herbestemming van dit voormalige agrarische bouwperceel naar een woonfunctie met gebruik making van de ruimte voor ruimte regeling is toegestaan op basis van artikel 3.11. De voorwaarden hiervoor worden hierna getoetst conform artikel 3.11 lid 2 van de verordening. De toetsing is cursief weergegeven.

Artikel 3.11 Functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen ("ruimte voor ruimte")

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw, en

Zoals te zien is in figuur 3-1 is de locatie niet optimaal gesitueerd voor een veehouderij gezien de nabije afstand tot het natuurgebied Kolland en Overlangebroek. Tevens is de locatie gelegen in een 'landbouw stabiliseringsgebied'. Hiermee is een herbestemming naar wonen op deze locatie ruimtelijk gezien voorstelbaar.

- b. alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1000 m² tot 2500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. [...], en

De bestaande varkensstal (circa 1.024m²) wordt na de vaststelling van het bestemmingsplan gesloopt, hierover zijn in de anterieure overeenkomst met de gemeente en eigenaar van de varkensstal afspraken gemaakt. Hiervoor wordt één nieuwe vrijstaande ruimte-voor-ruimte toegestaan, middels een voorwaardelijke verplichting is de sloop direct gekoppeld aan het gebruik van de ruimte-voor-ruimte woning.

- c. de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, en

De nieuwe ruimte-voor-ruimte woning wordt gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel en op de voorgevelrooilijn van de bestaande bedrijfswoning. Hiermee komt de nieuwe woning iets verder van de weg af te liggen dan de bestaande woning, dit is een compromis tussen de wensen van de initiatiefnemer en de stedenbouwkundige wensen van de gemeente. Zie bijlage 1 voor de situatieschets. Gezien het feit dat het gehele bouwperceel wordt verwijderd en er een lange, solitair in het landschap staande, varkensstal wordt gesloopt wordt dit ruimtelijk aanvaardbaar geacht door het College van B&W. Bovendien is er een landschappelijk inpassingsplan gemaakt en opgenomen in bijlage 2 voor de bestaande als nieuwe woning. Hiermee wordt een algehele ruimtelijke kwaliteitsslag behaald.

- d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Er liggen twee agrarische bestemmingen in nabijheid van het plangebied. Eenerzijds de veehouderijbestemming aan de Gooyerdijk 2 en anderzijds de veehouderijbestemming aan de Amerongerwetering 11. Beide mogen niet belemmerd worden in de agrarische gebruiksmogelijkheden.

De woning aan de Gooyerdijk 2 heeft een grondgebonden agrarische bestemming. Navraag bij de omgevingsdienst Regio Utrecht leert dat de bedrijfsactiviteiten op het bedrijf reeds in 2004 zijn beëindigd. Uit de gevoerde omgevingsdialoog, zie paragraaf 6.2, blijkt dat de eigenaren bovendien niet langer voornemens zijn om dieren te houden op dit bedrijf en in te kunnen stemmen met het voornemen tot herbestemming van de Gooyerdijk 2a-2b. Desalniettemin is onderzocht of dit bedrijf niet wordt belemmerd in de agrarische gebruiksmogelijkheden, aangezien de bestemming dit gebruik wel toe staat.

Het bedrijf aan de Amerongerwetering 11 betreft een in werking zijnde melkrundveehouderij, maar waar tevens de aanduiding intensieve veehouderij op van toepassing is. Vanwege de voormalige nevenactiviteit van het houden van vleesvarkens op deze locatie.

In de beoogde situatie wordt de veehouderij binnen het plangebied beëindigd en wordt de voormalige bedrijfswoning (nr 2a) gezien als een voormalige bedrijfswoning die geen onderdeel meer is van een veehouderij, zoals bedoeld onder categorie c. Hierover wordt in de handreiking regeling geurhinder en veehouderij het volgende gesteld: "Voor voormalige bedrijfswoningen (en andere geurgevoelige objecten) bij andere veehouderijen, gelden vaste afstanden, ook bij dieren met geuremissiefactoren, als de woning op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van de veehouderij". Omdat het in deze gaat om een plangebied dat is gelegen in het buitengebied, dient er minimaal 50 meter aangehouden te worden tot omliggende (intensieve) veehouderijen. Dit volgt tevens uit artikel 3 lid 2 van de Wet

geurhinder en veehouderij.

De ruimte voor ruimte woning aan de Gooyerdijk 2b is tevens een geurgevoelig object zoals bedoeld onder a, op basis van artikel 14 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij. Maar ook hiervoor geldt een vaste afstandseis van 50 meter tussen een veehouderij en een woning.

Samenvattend betekent dit dat indien de omliggende veehouderijen aan de Gooyerdijk 2 of aan de Amerongerwetering 11 een nieuwe omgevingsvergunning milieu/Melding Activiteitenbesluit doen, zij niet belemmerd worden ten aanzien van het aspect geur als de woningen op minimaal 50 meter afstand van de veehouderijen zijn gelegen. De beide woningen hoeven dus niet meegenomen te worden in geurberekeningen als sprake is van het houden van dieren met een geuremissiefactor (varkens, kippen enz.). Dit is geregeld in artikel 3 lid 2 onder b (voor voormalige bedrijfswoningen bij een veehouderij) en onder artikel 14 lid 2 (voor ruimte-voor-ruimte woningen) van de Wet geurhinder en veehouderij. Er hoeft alleen getoetst te worden aan de vastste afstandsnormen.

In de situatieschets in bijlage 1 zijn de afstanden in beeld gebracht tussen de beoogde bouwvlakken en de bestaande bouwvlakken van de nabijgelegen agrarische bedrijven. In figuur 2-2 is een uitsnede weergegeven van bijlage 1. Hieruit blijkt dat de afstand tussen de beoogde ruimte voor ruimte woning en de voormalige agrarische bedrijfswoning ten opzichte van de omliggende bouwvlakken, minimaal 50 meter is. Hiermee worden deze bedrijven niet belemmerd in hun agrarische gebruiksmogelijkheden. Ten aanzien van overige milieugevolgen zoals fijn stof verwijzen wij naar de milieuparagraaf 4.4. In algemene zin liggen deze achtergrondconcentraties ver onder de toegestane normen. Zodat eventuele toename van de uitstoot van fijn stof door deze agrarische bedrijven niet zal leiden tot problemen ten aanzien van de vergunningverlening of ten aanzien van een minimaal aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen.

Hiermee is verzekerd dat omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering, waarvan is aangetekend dat er op de Gooyerdijk 2 op dit moment geen sprake is van een feitelijke bedrijfsvoering.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal'

De gemeenteraad heeft op 28 januari 2010 de “Structuurvisie 2030 – Groen dus Vitaal” definitief vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het (ruimtelijk) beleid voor het hele grondgebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug in de periode tot 2030.

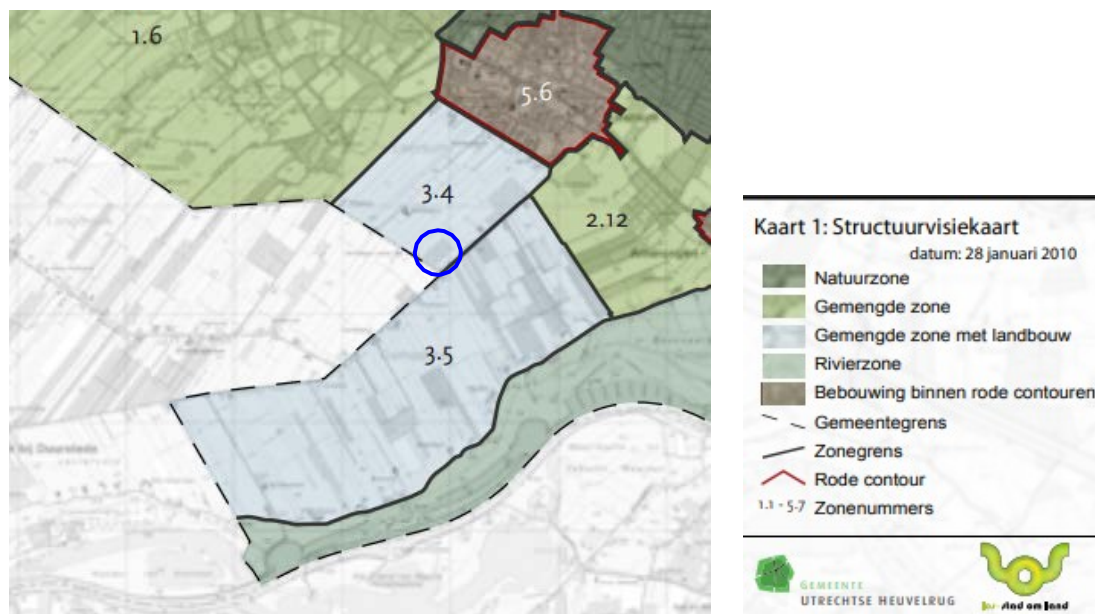
Het motto van de Structuurvisie 2030 is ‘Groen dus Vitaal’. Aan de ene kant zijn natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie, samen met de sociale kwaliteit van de dorpen, het uitgangspunt. Voor wonen, economische ontwikkeling, sport en recreatie is ruimte als dat in het verlengde van dit uitgangspunt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

Gezien de complexe omgeving met zoveel waarden vraagt het motto om creativiteit en maatwerk voor de functies wonen, werken, sport en recreatie. En een standvastige, maar niet dogmatische houding vanuit het oogpunt van natuur, landschap, cultuurhistorie en de samenleving. Voor de gemeentebrede invalshoek wordt gewerkt met zes thema’s, die een breed terrein bestrijken:

- ▶ 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 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. Figuur 3-2 op de volgende pagina toont een fragment van de structuurvisiekaart behorende bij de structuurvisie. Het plangebied is blauw omcirkeld.

Uit deze figuur blijkt dat het plangebied is gelegen in zone 3.4 'Het Langbroekerwetering-gebied en het leersummerbroek'. Dit is een groot gebied dat vooral voor landbouw in gebruik is.



Figuur 3-2 Uitsnede structuurvisiekaart "Structuurvisie 2030 – Groen dus Vitaal" (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In de structuurvisie wordt het plangebied aangeduid als onderdeel van de 'lage landen' in kaart E. In de lage gebieden speelt de landbouw een belangrijke rol en wordt deze op verschillende manieren gemengd met combinaties van andere functies. In het Langbroekerweteringgebied zijn dat cultuurhistorie, landschap, natuur en recreatie. In de natte delen aan de noordzijde is het de combinatie van landbouw met water en natuur en in de kampenzone met verstedelijkingsvragen, natuur, recreatie en intensieve vormen van landbouw.

De gemeente wil in dit gebied ruimte bieden aan een breed scala aan functies en waarden, maar die moeten wel in een agrarisch landschapsbeeld passen en eraan bijdragen. Voor het gebied ten zuiden van Leersum (zone 3.4) is de ambitie uitgesproken om te komen tot een gebiedsvisie voor dit gebied. In deze gebiedsvisie wil de gemeente kansen en lopende initiatieven bundelen op het gebied van natuur, landschap, recreatie, wonen en werken. Tot op heden is deze gebiedsvisie niet uitgewerkt. De herontwikkeling van deze intensieve veehouderij past wel in de uitgangspunten voor de visie van dit gebied zoals neergelegd in de structuurvisie: *'Behoud van de openheid van het landschap staat voorop en we zullen een directe relatie leggen met de uitwerking van project K (recreatieve verbindingen Leersum en Amerongen).*

Bouwmogelijkheden in het gebied blijven beperkt tot de rechten in de vigerende bestemmingsplannen. Er is geen sprake van een uitbreidingslocatie ten zuiden van Leersum. Wel wil we bekijken of het 'verslepen van bouwrechten' binnen het gebied mogelijk en wenselijk is, met als doel om voor het gebied als geheel op alle aspecten kwaliteitswinst te behalen'.

De herontwikkeling met gebruikmaking van de bestaande wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan draagt bij aan de ambities voor dit gebied en is in lijn met de gemeentelijke Structuurvisie.

3.3.2 Milieubeleidsplan Natuurlijk Duurzaam

De gemeenteraad heeft het programma “Utrechtse Heuvelrug Duurzaam en Klimaatneutraal” opgesteld voor de periode 2017 – 2022. Naast de aanpak en het uitvoeringsprogramma van 2017 bevat dit programma de strategische milieubeleidsdoelen die geldend zijn van 2017 tot en met 2022. Het programma richt zich op het versterken en verbinden van initiatieven uit de samenleving op het gebied van duurzaamheid en klimaat, waarbij vijf doelen centraal staan:

- ▶ Klimaatneutrale gemeente in 2035.
- ▶ Kwaliteit leefomgeving (water, geluid, lucht, licht, geur, trilling, straling, bodem en externe veiligheid).
- ▶ Duurzame mobiliteit.
- ▶ Duurzame economie.
- ▶ Duurzame en klimaatneutrale organisatie.

Het programma stelt de samenleving, waaronder ondernemers, inwoners en bezoekers, als belangrijk middel om de doelen voor een duurzame en klimaatneutrale gemeente te realiseren. Daarnaast wordt er ook ingezet op regionale partners. Op gebouwniveau streeft de gemeente naar een 25% verscherpte EPC of een 25% aanscherping van de wettelijke eisen voor de BENG-waarden en het werken met het instrument GPR Gebouw.

Indien omgevingsvergunningen worden aangevraagd, zullen deze getoetst worden aan het milieukwaliteitsprofiel ‘Landelijk gebied, verweving van functies’. Binnen dit gebied valt vrijwel het gehele buitengebied dat niet natuurgebied is; een gebied met een verweving van functies: landbouw, wonen, werken, natuur en recreatie. Dit gebied wordt erg gewaardeerd omdat het mooi is, veelal rustig, groen en uit ecologisch en cultuurhistorisch oogpunt waardevol. Deze kwaliteiten staan onder druk vanwege de toenemende verkeersdruk (onder andere het recreatieve verkeer), en een toename van de bebouwing. Er bestaat een gevaar voor verrommeling van het landschap.

Toetsing van het initiatief aan het Programma Duurzaamheid en klimaatneutraal

In voorliggend geval wordt op verschillende manieren bijgedragen aan de genoemde duurzaamheidsdoelen. In de eerste plaats wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van de leefomgeving door onder andere een afname van bepaalde milieutechnische hinderfactoren (fijnstof, geur, geluid). Daarnaast wordt grote ruimtelijke kwaliteitswinst behaald door de sanering van een vrijstaande varkensstal in het waardevolle open landschap met karakteristieke verkaveling. Hiermee wordt dus ook bijgedragen aan het verminderen van de verrommeling van het landschap. Afsluitend vormt een landschappelijk inpassingsplan voor beide woningen een nieuw ruimtelijk kader waardoor ook ter plaatse van de woningen de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

De nieuwe ruimte-voor-ruimte woning zal worden opgericht conform de huidige eisen van het bouwbesluit en hiermee wordt dit een zeer energiezuinige woning. De bestaande varkensstal die relatief veel energie verbruikt wordt gesloopt en gesaneerd. Hiermee draagt dit plan bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Hoofdstuk 4 Specifieke regelgeving en beleid

4.1 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft aangegeven dat in beginsel medewerking kan worden verleend aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van één, extra vrijstaande woning. Door de sanering van de agrarische bebouwing en het agrarisch bouwperceel verdwijnt de intensieve veehouderij op deze locatie. Dit betekent kwaliteitswinst voor de leefomgeving en het landschap.

In het bestemmingsplangebied wordt gestreefd naar instandhouding, herstel, versterking en vernieuwing van de karakteristieke, waardevolle beeldkwaliteit van bebouwing en landschap. Die beoogde beeldkwaliteit, met inbegrip van streefbeelden, beschreven en in beeld gebracht in het Beeldkwaliteitsplan Langbroekwetering (vastgesteld op 26-02-2004). In een later stadium is het Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijngebied= (dec 2012) vastgesteld, waarin de visie uit het beeldkwaliteitsplan Langbroekwetering is opgenomen. Door een gespecialiseerde landschapsarchitect is een plan gemaakt voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning aan de Gooyerdijk 2b alsmede de bestaande woning aan de Gooyerdijk 2b. Het uitgewerkte plan is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

De gemeentelijke landschap coördinator heeft kennis genomen van het opgesteld inpassingsplan. Naar aanleiding hiervan is een veldbezoek afgelegd en zijn de wensen van beide eigenaren besproken. Naar aanleiding van het advies van de landschap coördinator is het inrichtingsplan aangevuld. Het plan is opgenomen in bijlage 2, voor de inhoud verwijzen wij naar de bijlage.

4.2 Wonen

In de woonvisie 2018-2022 van de gemeente is de ambitie van de gemeente op het gebied van woningbouw weergegeven. Om aan de toename van het aantal huishoudens tegemoet te komen wil de gemeente gemiddeld 140 woningen per jaar bouwen en daarbij een toename van het aantal woningen door transformatie van bestaande woningen of bedrijfspanden en woning- of kavelsplitsing. De gemeente Utrechtse Heuvelrug speelt een actieve rol bij het faciliteren en ondersteunen van

inwonersinitiatieven zo is het voornemen in de woonvisie. In de woonvisie is tevens een ambitie opgenomen voor goedkopere nieuwbouw en sociale huur. Hiervoor is een differentiatie opgenomen per grote van de nieuwbouwprojecten. Voor nieuwbouwprojecten tot 4 woningen is er geen verplichting tot realisatie van dit goedkopere segment.

De nieuwe woning wordt opgericht in lijn met de duurzaamheidsambities uit de woonvisie. Hiermee is dit nieuwbouwplan in lijn met de woonvisie van de gemeente.

4.3 Verkeer en parkeren

Bij een nieuwe ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die hierdoor ontstaat. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in een sanering van een intensieve veehouderij. Er wordt een woning gebouwd op het perceel van de intensieve veehouderij. Het aantal verkeersbewegingen dat bij de vrijstaande woning hoort zijn minder dan het aantal verkeersbewegingen behorend bij de van de intensieve veehouderij. In de toekomstige situatie zal sprake blijven van voldoende ruimte om het parkeren op eigen terrein te ondervangen voor minimaal 2 auto's (parkeerplekken). Het plangebied wordt ontsloten via de Gooyerdijk via de bestaande inrit. In de nieuwe situatie verandert dat niet. Gelet op hetgeen hiervoor beschreven, wordt geconcludeerd dat voor het aspect parkeren en vanuit verkeerskundig oogpunt, geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling

4.4 Milieu

4.4.1 Milieu algemeen

In deze milieuparagraaf worden achtereenvolgens de volgende milieu- en omgevingsaspecten behandeld: bodem, geluid, geur, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.4.2 Bodem

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Situatie plangebied

Voorliggende ontwikkeling omvat de sloop van een varkensstal en de bouw van een nieuwe woning. Omdat voor de bouw van een nieuwe woning er per definitie een bodemonderzoek verplicht is, is een vooronderzoek en vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5725 en NEN 5740.

Ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning (nr. 2a) is geen verkennend onderzoek uitgevoerd, omdat het in deze slechts om een herbestemming gaat en er geen nieuwe bouw mogelijkheden worden geboden ten opzichte van het vigerende beleid. Op basis van artikel 2.4 van de regeling omgevingsrecht dient bij een aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit een bodemonderzoeksrapport te worden verstrekt. Deze onderzoeksplicht is uitgewerkt in de Bouwverordening gemeente Utrechtse Heuvelrug 2020. In deze gemeentelijke verordening is in artikel 4 neergelegd dat het verboden is om te bouwen op verontreinigde bodem. Echter zijn er geen bouwplannen ten aanzien van de bedrijfswoning nr 2a. Wel zijn er plannen voor de bouw van een bijgebouw bij de woning. Dit is echter geen gebouw waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven. Bovendien kan het gebouw waarschijnlijk bouwvergunningsvrij worden gerealiseerd. Hierdoor zijn zowel de uitzonderingsbepalingen voor het uitvoeren van het bodemonderzoek uit artikel 4 lid a en lid b van toepassing. Ook de omgevingsdienst heeft hier niet toe geadviseerd.

Resultaten bodemonderzoek

Door het gespecialiseerde, gecertificeerde en onafhankelijke onderzoeksbureau 'Klijn bodemonderzoek' is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in bijlage 5 en gedateerd op 3 maart 2020. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen (pg 12 rapport):

- *Zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen;*
- *Op basis van de historie van het perceel en het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat onderhavige locatie als een niet verdachte locatie voor de aanwezigheid van asbest kan worden beschouwd. Deze conclusie wordt bevestigd doordat tijdens de boorwerkzaamheden op of in de bodem op basis van zintuiglijke waarnemingen geen asbestverdacht materiaal is geconstateerd;*
- *Analytisch zijn in grondmengmonsters MM1 (0,0-0,5 m-mv) en MM2 (0,5-2,0 m-mv) geen verhoogde gehalten met de onderzochte componenten geconstateerd;*
- *Analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde gehalten aan nikkel en barium geconstateerd.*

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt door Klijn geconcludeerd dat de voor de onderzoek locatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie”, formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen. De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Hiermee is het aspect bodem voldoende onderzocht en staat het niet in de weg voor het planvoornemen.

4.4.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een weg. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

Situatie plangebied

Door het bouwen van een nieuwe ruimte-voor-ruimte woning wordt er een nieuw geluidgevoelig object opgericht. Hiervoor is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd door het onderzoeksbureau G&O consult. De rapportage van het onderzoek is opgenomen in bijlage 3 en is gedateerd op 11 maart 2020 (rapportnummer: 2760ao23520v2). Samenvattend blijkt uit het onderzoek het volgende (p. 4):

“Voor de beoordeling van de haalbaarheid van de nieuwbouw van de woning is bepaald op welke afstand van de Gooyerdijk de woning gerealiseerd kan worden, zodat het plan realiseerbaar is binnen de Wet geluidhinder en geen extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Ter plaatse van de gevels van de woning kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB indien de woning op 22 meter vanaf de zuidwestelijke kadastrale perceelgrens wordt gerealiseerd.

Ter plaatse van de woning bedraagt de geluidbelasting exclusief aftrek van artikel 110g ten hoogste 53 dB. Met een gevelwering welke in geval van nieuwbouw ten minste 20 dB bedraagt, zal het binnenniveau ten hoogste 33 dB bedragen. Derhalve zal voldaan worden aan de eisen van het Bouwbesluit indien de minimum afstand van 22 meter ten opzichte van de kadastrale perceelgrens wordt gerespecteerd.

Ten aanzien van de buitenruimte en verblijf in de tuin dan wel terras kan verondersteld worden dat een overwegend goede milieukwaliteit heerst. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat”.

Conclusie

De ruimte-voor-ruimte woning is gepositioneerd op ongeveer 40 meter afstand van de Gooyerdijk, zie de situatieschets in bijlage 1. Hiermee wordt voldaan aan de minimale afstandsnorm van 22 meter op basis van het geluidsonderzoek. Hiermee hoeven geen maatregelen aan de gevel of een hoger grenswaardenbesluit te worden genomen. Het aspect geluidhinder staat niet in de weg voor het voornemen tot oprichten van de nieuwe woning op de beoogde locatie.

4.4.4 Luchtkwaliteit

Plannen dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: “het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk”. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is inzicht in de luchtkwaliteit situatie van belang. Daarnaast wordt gekeken naar de beoordelingsmethoden die de landelijke GGD en de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) hanteert. Evenzo wordt hierbij meteen geanticipeerd op de Omgevingswet, waarin gezondheid en milieu meer aan elkaar worden gekoppeld.

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Ten aanzien van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Fijn stof (PM10)

Fijn stof draagt volgens de huidige inzichten bij aan ruim 75% van alle ziektelast van milieufactoren. Daarnaast is van fijn stof bekend dat er ook significant schadelijke effecten zijn op de gezondheid beneden de wettelijke grenswaarde van 40 microgram per kuub. De Wereld Gezondheid Organisatie hanteert daarom een advieswaarde van 20 microgram per m³. Een concentratie van boven de 20 microgram per kuub voor fijn stof wordt door de landelijke GGD bestempeld als zijnde milieugezondheidskwaliteit onvoldoende en boven de 30 microgram als zijnde zeer onvoldoende. De wettelijke jaargemiddelde concentratie ligt daar dus aanzienlijk boven.

Fijner stof (PM2,5)

fijner stof (PM2,5) is een belangrijke schadelijke component van fijn stof. De Wereld Gezondheid Organisatie hanteert daarom een advieswaarde van 10 microgram per m³. Een concentratie van boven de 10 microgram per kuub wordt door de landelijke GGD bestempeld als zijnde milieugezondheidskwaliteit onvoldoende en boven de 14 microgram als zijnde zeer onvoldoende. De wettelijke jaargemiddelde concentratie ligt met 25 microgram per kuub daar aanzienlijk boven.

De gehanteerde advieswaarden van WHO en GGD ligt aanzienlijk lager dan de wettelijke grenswaarden. Pas als aan deze waarden wordt voldaan kan vanuit een goede motivering worden gesproken over acceptabele concentraties en goed woon- een leefklimaat.

Onderzoek luchtkwaliteit plangebied

Dit bestemmingsplan 'draagt niet in betekende mate bij' aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Per saldo leidt dit bouwplan slechts tot een beperkte toename van bouw mogelijkheden in de vorm van een extra woning. De verkeersaantrekkende werking van de concrete ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet is maximaal 8 verkeersbewegingen per etmaal. Aangenomen kan dan ook worden dat de effecten op de luchtkwaliteit lager zijn dan die van de projecten die per definitie niet in betekende mate bijdragen aan het verslechteren van de luchtkwaliteit, zoals een woningbouwlocatie met 1.500 woningen en één ontsluitingsweg. Oftewel het project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde op het gebied van NOX en PM10.

Daarnaast blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM dat de luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving ruimschoots aan de grenswaarden voldoet. De kaarten voor 2025 laten zien dat dit nog verder gaat verbeteren. De beëindiging van de varkenshouderij zorgt voor een beëindiging van de fijn stof (PM10) uitstoot van 127 kg op jaarbasis. Hiermee draagt dit plan bij aan de luchtkwaliteit op omliggende woningen.

Ten aanzien van de fijn stof belasting (PM10) op de beide woningen in relatie tot een goed woon- en leefklimaat is gekeken naar de 'Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland' van het RIVM. Hieruit blijkt dat er in de bestaande situatie in 2020 sprake is van 17,51 ug PM10/m³ lucht. Met deze concentratie wordt voldaan aan de advieswaarde van de GGD en de WHO van 20 ug PM10/m³. Hiermee is in de bestaande situatie reeds een goed woon- en leefklimaat op dit aspect, door het wegnemen van een belangrijke fijn stof bron in de omgeving (de intensieve veehouderij aan de Gooyerdijk 2b) wordt de luchtkwaliteit in PM10

naar verwachting nog beter.

Ten aanzien van de fijn stof belasting (PM_{2,5}) op de beide woningen in relatie tot een goed woon- en leefklimaat is gekeken naar de 'Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland' van het RIVM. Hieruit blijkt dat er in de bestaande situatie in 2020 sprake is van 10,8 ug PM_{2,5}/m³ lucht. Met deze concentratie wordt in de bestaande situatie niet voldaan aan de advieswaarde van de GGD en de WHO van 10 ug PM_{2,5}/m³. In overleg met de omgevingsdienst specialisten is beoordeeld hoe het toekomstbeeld eruit ziet voor deze locatie.

Uit de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland van het RIVM voor 2025 blijkt in het plangebied een verwachte achtergrondconcentratie van PM_{2,5} van 9,6 ug/m³. In 2030 wordt een achtergrondconcentratie van 8,6 ug/m³ aan PM_{2,5} verwacht. Omdat dit plan actief bijdraagt aan de vermindering van de achtergrondconcentratie door het wegnemen van een emissiebron van fijn stof (de intensieve veehouderij op deze locatie) kan worden aangesloten bij de toekomstige inschattingen van het RIVM voor de fijn stof concentratie PM_{2,5}. Hiermee is dit besluit in lijn met een goede ruimtelijke ordening en wordt voldaan aan de advieswaarden van de GGD ten aanzien van zeer fijn stof (PM_{2,5}).

Afsluitend is de NO₂ achtergrondconcentratie beoordeeld met behulp van de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland van het RIVM. De achtergrondconcentratie NO₂ is 12,6 ug/m³ in 2020. Ruim onder de wettelijke jaargemiddelde concentratie grenswaarde van 40 ug/m³.

Conclusie

Hiermee staat het aspect luchtkwaliteit niet in de weg voor het voornemen en draagt het plan netto bij aan een verbetering van de luchtkwaliteit en indirect ook aan de gezondheid. In de bestaande als beoogde situatie voldoet het plan aan de wettelijke grenswaarden. Ten aanzien van de advieswaarden wordt voldaan aan de waarden voor PM₁₀ in de huidige situatie en ten aanzien van PM_{2,5} in de toekomstige situatie (2025). Op basis hiervan is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van beide woningen op het gebied van luchtkwaliteit verzekerd.

4.4.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing van nieuwe ontwikkelingen, in milieuhygiënisch opzicht, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen/ handhaven van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering” uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst “Bedrijven en Milieuzonering” worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: ‘rustige woonwijk’ of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied) en ‘gemengd gebied’.

De omgeving van het plangebied wordt getypeerd als een ‘rustige woonwijk’.

In de omgeving van het plangebied liggen enkele agrarische bedrijven nabij het plangebied. Er zal worden getoetst in welke milieucategorie de bedrijven vallen en of kan worden volstaan aan de afstandseisen.

Gooyerdijk 2

De veehouderij aan de Gooyerdijk 2 ligt op 50,3 meter afstand vanaf de nieuw op te richten ruimte voor ruimte woning aan de Gooyerdijk 2b (bouwvlak-bouwvlak). Feitelijk is dit een beeindigd bedrijf, maar planologisch heeft het bedrijf de mogelijkheid om de bedrijfsactiviteiten op te starten in de grondgebonden veehouderij.

De milieucategorie van het bedrijf is 3.1, gezien de bestemming die alleen grondgebonden veehouderij mogelijk maakt. Hiervoor gelden de volgende afstandsnormen (sbi code 2008 0141, 0142):

- ⊗ voor de aspecten ‘geurhinder’ => 100 meter,
- ⊗ voor het aspect ‘stofhinder’ => 30 meter,
- ⊗ voor het aspect ‘geluidhinder’ => 30 meter,
- ⊗ voor het aspect ‘gevaar’ => 0 meter.

De ruimte voor ruimte woning aan de Gooyerdijk 2b is een nieuw op te richten woning die is gelegen op 50,3 meter afstand vanaf het bouwvlak van de Gooyerdijk 2, zie figuur 2-2 en bijlage 1. Deze woning is dus gelegen binnen de milieuzoneringsafstand van geur. Hetzelfde geldt voor de voormalige bedrijfswoning aan de Gooyerdijk 2a. Beide woningen liggen echter buiten de milieuzoneringsafstanden voor stofhinder en geluidhinder. Negatieve effecten op de woningen ten aanzien van die twee aspecten kunnen bij voorbaat dan ook worden uitgesloten. Omdat ten aanzien van het aspect geur niet voldaan wordt aan de afstandsnorm van 100 meter is dit aspect afzonderlijk getoetst in de paragraaf geur.

Amerongerwetering 11

De veehouderij aan de Amerongerwetering 11 ligt op 69 meter afstand vanaf de bestaande woning aan de Gooyerdijk 2a (bouwvlak-bouwvlak), Hier wordt rundvee gehouden zo blijkt uit de geaccepteerde vigerende melding in het kader van het Activiteitenbesluit (d.d.8 januari 2020). Het veebestand bestaat uit 1 fokstier, 37 stuks vleesvee, 100 stuks jongvee en 151 melkkoeien. De varkens die voorheen op de locatie werden gehouden, zijn ingewisseld voor het houden van rundvee.

Ondanks dat er alleen nog maar rundvee wordt gehouden op het bedrijf is de milieucategorie van het bedrijf, gezien de bestemming die o.a. intensieve veehouderij mogelijk maakt: 4.1. Hiervoor gelden de volgende afstandsnormen (sbi code 2008 0141, 0142):

- ⊗ voor de aspecten 'geurhinder' => 200 meter,
- ⊗ voor het aspect 'stofhinder' => 30 meter,
- ⊗ voor het aspect 'geluidhinder' => 50 meter,
- ⊗ voor het aspect 'gevaar' => 0 meter.

Aangezien de afstand tot de te herbestemmen woning Gooyerdijk 2a 69 meter bedraagt kunnen in het kader van de milieuzonering negatieve effecten op het gebied van stof, geluid of gevaar van het bedrijf worden uitgesloten. Hetzelfde geldt voor de ruimte voor ruimte woning aan de Gooyerdeijk 2b, ook deze woning valt binnen de afstandsnormen voor geurhinder in het kader van de milieuzonering, maar buiten de afstandsnormen voor stof, geluid en gevaar. Omdat ten aanzien van het aspect geurhinder niet voldaan wordt aan de afstandsnormen in het kader van de milieuzonering is dit aspect afzonderlijk getoetst onder het navolgende kopje aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij en de jurisprudentie die betrekking heeft op deze regelingen.

Toets geurhinder aan Wet geurhinder en veehouderij

Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van een nieuwe woning dient in het kader van het aspect 'geurhinder' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Worden omliggende veehouderijen in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt door de realisatie van de nieuwe woningen? (belangen veehouderij en derden).
- Kan er ter plaatse een minimaal aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd worden? (belang geurgevoelig object).

Beide vragen worden in deze paragraaf besproken.

Mogelijke belemmeringen voor omliggende veehouderijen (omgekeerde werking)

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Met name de handreiking wet geurhinder en veehouderij geeft nadere invulling in het gebruik van de wet.

Het maakt voor de bescherming tegen geur van dierenverblijven van veehouderijen uit, of de woning een bedrijfswoning bij een veehouderij is, of was. Om te voorkomen dat de bestemmingswijziging een belemmering kan vormen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende (intensieve)veehouderijen is onderzocht of er hierdoor nieuwe geurgevoelige objecten ontstaan in dit agrarische gebied. Er worden vijf typen geurgevoelige objecten onderscheiden in de handreiking:

- a. Ruimte-voor-ruimte woning (of ander geurgevoelig object): - gebouwd na 19 maart 2000 - op een kavel die op dat moment in gebruik was als veehouderij - waarbij de veehouderij (deels) buiten werking is gebracht, én - waarbij stallen (of andere bedrijfsgebouwen) zijn gesloopt*
- b. Bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) bij een andere veehouderij*
- c. Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer was van een andere veehouderij*
- d. Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die vóór 19 maart 2000 geen onderdeel meer was van een andere veehouderij*
- e. Alle woningen (en andere geurgevoelige objecten) die niet onder a t/m d vallen*

Het is vaste jurisprudentie dat bij de beoordeling van een bestaande bedrijfswoning uitgegaan dient te worden van de bestemming en niet het feitelijke gebruik. Hier is met de inwerkingtreding van de Wet plattelandswoning nog eens extra verduidelijking in gekomen. In dit geval is de bestemming een agrarische bedrijfswoning behorende bij een intensieve veehouderij, want gelegen binnen hetzelfde bouwvlak. Zie bijvoorbeeld (ABRvS, 201600147/1/A1, 25 januari 2017). Op dit moment is de bedrijfswoning nr 2a dus te kenmerken als een categorie b object.

In de gewenste situatie wordt de veehouderij beëindigd en wordt de voormalige bedrijfswoning (nr 2a) gezien als een voormalige bedrijfswoning die geen onderdeel meer is van een veehouderij, zoals bedoeld onder categorie c. Hierover wordt in de handreiking het volgende gesteld: “Voor voormalige bedrijfswoningen (en andere geurgevoelige objecten) bij andere veehouderijen, gelden vaste afstanden, ook bij dieren met geuremissiefactoren, als de woning op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van de veehouderij”. Omdat het in deze gaat om een plangebied dat is gelegen in het buitengebied, dient er minimaal 50 meter aangehouden te worden tot omliggende (intensieve) veehouderijen. Dit volgt tevens uit artikel 3 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij.

De ruimte voor ruimte woning aan de Gooyerdijk 2b is tevens een geurgevoelig object zoals bedoeld onder a, op basis van artikel 14 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij. Maar ook hiervoor geldt een vaste afstandseis van 50 meter tussen een veehouderij en een woning.

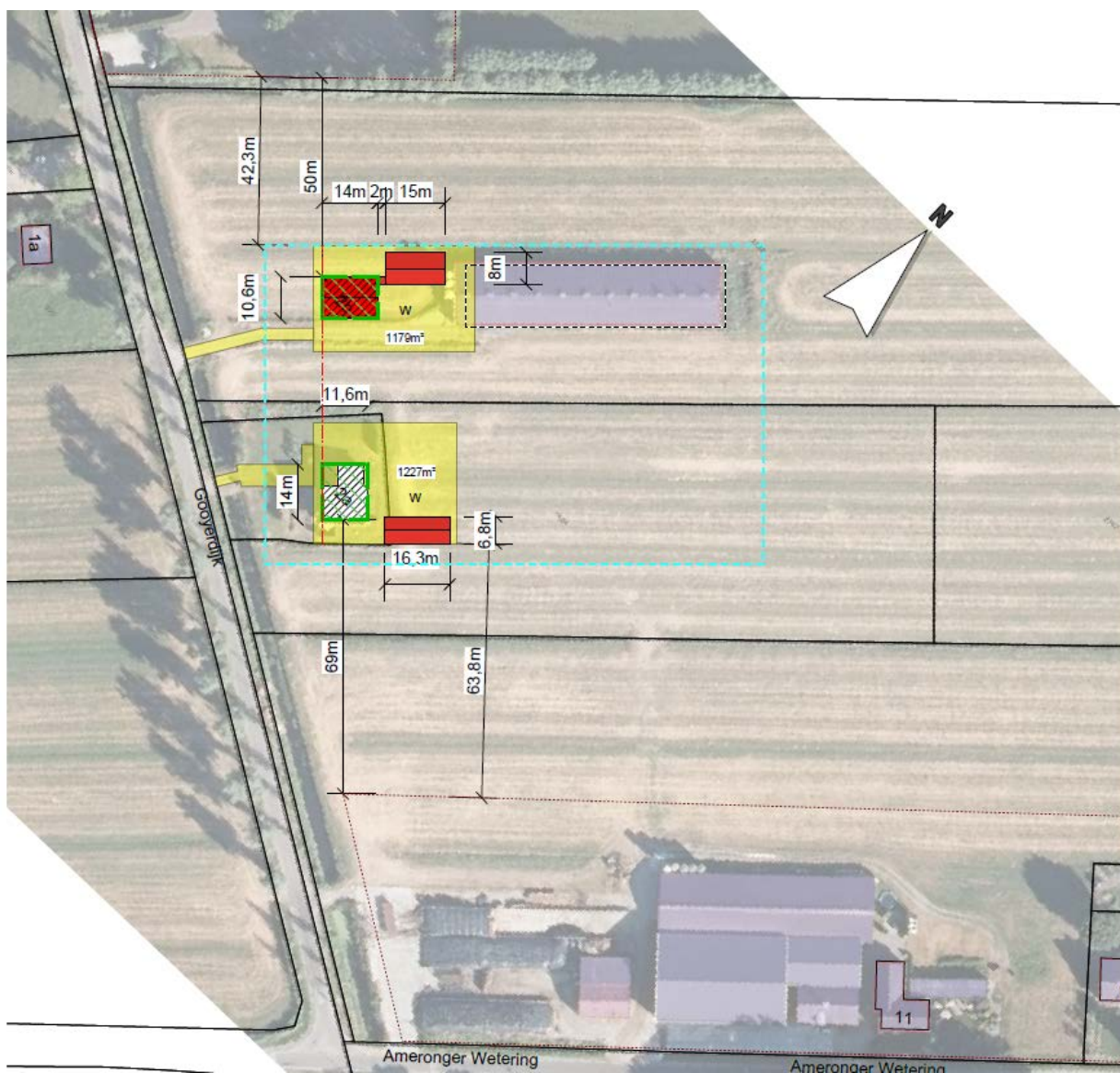
Samenvattend betekent dit dat indien de omliggende veehouderijen aan de Gooyerdijk 2 of aan de Amerongerwetering 11 een nieuwe omgevingsvergunning milieu/Melding Activiteitenbesluit doen, zij niet belemmerd worden ten aanzien van het aspect geur als de woningen op minimaal 50 meter afstand van de veehouderijen zijn gelegen. De beide woningen hoeven dus niet meegenomen te worden in geurberekeningen als sprake is van het houden van dieren met een geuremissiefactor (varkens, kippen enz.). Dit is geregeld in artikel 3 lid 2 onder b (voor voormalige bedrijfswoningen bij een veehouderij) en onder artikel 14 lid

2 (voor ruimte-voor-ruimte woningen) van de Wet geurhinder en veehouderij. Er hoeft alleen getoetst te worden aan de vastste afstandsnormen.

De veehouderij bestemming aan de Gooyerdijk 2 heeft een agrarisch grondgebonden bestemming in het bestemmingsplan Leersum Buitengebied 2005/2009. De veehouderij bestemming aan de Amerongerwetering 11 heeft naast een grondgebonden tevens een intensieve veehouderij bestemming. Volgens gegevens van de omgevingsdienst Regio Utrecht is reeds in 2004 geconstateerd dat het agrarische bedrijf is beëindigd. De dieren die hier nog worden gehouden (paarden en ander klein vee) zijn een hobbymatige activiteit. De nieuwe eigenaren hebben in de omgevingsdialoog tevens aangegeven geen wensen te hebben om bedrijfsmatig dieren te gaan houden op deze locatie. Desalniettemin dient beoordeeld te worden of als er toch dieren zouden worden gehouden of dit bedrijf dan wordt belemmerd in de bedrijfsontwikkeling. Hiervoor is van belang dat ten aanzien van beide bedrijven wordt getoetst aan de vaste afstandsnorm van 50 meter op basis van de Wet geurhinder en veehouderij.

In de situatieschets in bijlage 1 is de afstand tot het bouwpercelen van de meest nabijgelegen agrarische bedrijven Gooyerdijk 2 en Amerongerwetering 11 weergegeven. In figuur 4-1 is een uitsnede van de situatieschets opgenomen. Hierin zijn beide bouwvlakken overgenomen uit de plankaart van het vigerende bestemmingsplan.

Aan de Amerongerwetering wordt rundvee gehouden maar zouden ook intensieve veesoorten mogen worden gehouden op basis van het bestemmingsplan. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij gelden hiervoor 50 meter afstand tussen de voormalige bedrijfswoning bij de veehouderij en de beoogde ruimte voor ruimte woning. Hierbij is gemeten van bouwvlak tot bouwvlak. Hier kan eenvoudig aan worden voldaan zo blijkt uit figuur 4-1.



Figuur 4-1 Uitsnede bijlage 1, afstanden ten opzichte van omliggende bouwvlakken van agrarische bedrijven

Woon- en leefklimaat

In het kader van het principeverzoek aan het College van Burgemeester en Wethouders is een geurberekening gemaakt met behulp van het model V-Stacks gebied naar de geurbelasting (voorgond) die wordt veroorzaakt door de bestaande varkenshouderij. Het wegnemen van deze geurbelasting op omliggende woningen is een belangrijke reden geweest om mee te werken aan het planvoornemen.

In deze paragraaf bespreken wij kort de uitkomsten van die berekeningen en wat dit betekent voor het woon- en leefklimaat van omwonenden. Tevens wordt beoordeeld of de nieuw op te richten woning ten aanzien van het aspect geur van invloed kan zijn op omliggende agrarische bedrijven. Afsluitend wordt beoordeeld of er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ter plaatse van de nieuwe en bestaande woning.

Geurbelasting bestaande situatie (voorgond)

De bestaande varkenshouderij aan de Gooyerdijk 2b is op het moment van schrijven nog in werking conform de vigerende milieuvergunning van 6 maart 1997. Het betreft een oprichtingsvergunning voor de bouw van de varkensstal. Uit de overwegingen in de milieuvergunning blijkt dat de stal is opgericht in het kader van een bedrijfsverplaatsing van een bestaande varkenshouderij naar de locatie aan de Gooyerdijk. Op basis van de vergunning mogen in de stal 830 vleesvarkens aanwezig zijn. De stal is uitgevoerd en in werking met een proefstalconcept, het betreft een zogenaamde 'beddenstal' met als emissiereducerende techniek een koeldekstelsysteem (rav code 3.2.6.2.1). Deze stallen die zijn vergund voor 8 mei 2002 voldoen per definitie aan het Besluit emissiearme huisvesting en mogen dan ook met natuurlijke ventilatie worden geëxploiteerd in dit geval.

Op basis van de bijbehorende geurnormen voor deze stalvorm (17,9 OU/dier) is onderstaande berekening gemaakt met behulp van het wettelijk verplichte rekenmodel V-Stacks.

Figuur 4-2 uitkomsten geurberekening voorgond bestaande situatie Gooyerdijk 2a-2b

Uit figuur 4-2 blijkt dat de varkenshouderij een hoge geurbelasting geeft op omliggende woningen en de bestaande bedrijfswoning Gooyerdijk 2a. De berekende geurbelasting heeft een grote invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen zo blijkt uit het raadplegen van de handreiking wet geurhinder en veehouderij (Bijlage 6 en 7). De berekende geurbelasting op de bestaande bedrijfswoning op nummer 2a is 20,1 OU/sec en ook andere

omliggende woningen zijn overbelast op het gebied van geur. Omdat er weinig andere (grote) bedrijven zijn met dieren die een geuremissiefactor hebben is de voorgrondbelasting van dit bedrijf maatgevend voor het woon- en leefklimaat aan de Gooyerdijk. Een geurbelasting van >20 OU/sec komt overeen met een 'zeer slecht' woon- en leefklimaat en >8 OU/sec is een 'matig' woon- en leefklimaat in een niet-concentratiegebied. De opheffing van de varkenshouderij wijzigt het woon- en leefklimaat op het gebied van geurhinder van slecht tot matig naar goed tot zeer goed.

Geurbeoordeling woon- en leefklimaat nieuwe situatie

Hoewel voldaan wordt aan de vaste afstandsnorm van 50 meter tussen het bedrijf Amerongerwetering 11 en de Gooyerdijk 2a is er ten aanzien van het woon- en leefklimaat ook een geurberekening gemaakt. Op het bedrijf zijn zowel dieren met een geuremissie (vleesstieren) als dieren zonder geuremissie aanwezig (melkvee en jongvee). Voor het aspect geur, afkomstig van de dierenverblijven van dieren zonder geuremissie, wordt voldaan aan de afstandsnorm uit de Wet geurhinder en veehouderij (minimaal 50 meter).

Ten aanzien van de beoordeling van het woon- en leefklimaat moet een onderscheid worden gemaakt in voorgrondbelasting (geurhinder van de meest dichtbij gelegen veehouderij) en de achtergrondbelasting (cumulatieve belasting van alle omliggende veehouderijen). In dit geval is de meest dichtbij gelegen veehouderij, waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden, de Amerongerwetering 11, op 64 meter afstand van het plangebied. In een cirkel van 500 meter ten opzichte van het plangebied liggen geen andere veehouderijen met dieren met een geuremissiefactor. In een cirkel van 2000 meter liggen een handvol bedrijven met dieren met een geuremissiefactor. Op basis van deze kwalitatieve analyse ligt het niet in de verwachting dat er sprake zal zijn van enige cumulatieve geurhinder in het plangebied.

Omdat cumulatieve geurhinder, gezien de afstand tot omliggende bedrijven kan worden uitgesloten, wordt het woon- en leefklimaat beoordeeld op basis van de geurhinder veroorzaakt door het meest dichtbij gelegen agrarische bedrijf aan de Amerongerwetering 11. Omdat de geplande woning buiten de bebouwde kom wordt gerealiseerd mag de maximale geurbelasting 14,0 OuE/m³ bedragen op basis van de Wet geurhinder en veehouderij. Dit komt overeen met een minimaal aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het buitengebied. Met behulp van het rekenprogramma V-stacks vergunningen is een geurverspreidingsberekening opgesteld bij de laatste melding Activiteitenbesluit 2020 voor het bedrijf. Hierin is de woning aan de Gooyerdijk 2a reeds meegenomen als toetspunt.

In bijlage 7 is de berekening opgenomen. In figuur 4-3 zijn de resultaten weergegeven. Hieruit blijkt dat op alle toetspunten wordt voldaan aan de maximale geurbelasting van 14,0 OuE/m³. Er is een berekende geurbelasting van 0,6 OU op de woning aan de Gooyerdijk 2a. Op basis van bijlage 6 bij de handreiking Wet geurhinder en veehouderij is bij minder van 1,0 OU sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat. Omdat de nieuwe woning aan de Gooyerdijk 2b op grotere afstand van het bedrijf aan de Amerongerwetering 11 is gelegen zal de geurbelasting hier nog lager zijn. Hiermee is ook hier sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geurhinder.

Brongegevens :

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Stal E	157 000	445 464	6,0	4,4	0,50	0,40	748
2	Stal G	157 019	445 487	3,0	2,8	0,50	0,40	997

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
3	Amerongerwetering 10	156 904	445 317	14,0	0,7
4	Lekdijk 3	157 993	445 103	14,0	0,0
5	De Tienden 25	157 762	446 485	3,0	0,0
6	Gooyerdijk 2a	156 834	445 472	14,0	0,6
7	Amerongerwetering 9	157 049	445 515	14,0	7,4

Figuur 4-3 uitkomsten geurberekening voorgrond vanaf bedrijf Amerongerwetering 11 op woning Gooyerdijk 2a/

De sanering van de intensieve veehouderij draagt sterk bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat op omliggende woningen. Er kan voldaan worden aan de vaste afstandsnormen ten aanzien van de omliggende veehouderijen. Uit de berekende geurbelasting blijkt dat er sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geurhinder op beide woningen. Hierdoor samenvattend voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Het aspect geur staat niet in de weg voor het planvoornemen.

Conclusie milieuzonering

Er liggen twee agrarische bestemmingen ten noorden en ten zuiden van het plangebied. Beide beoogde woningen liggen binnen de contouren vanuit de milieuzonering ten aanzien van geurhinder. Beide woningen liggen buiten de contouren ten aanzien van geluid, fijn stof en gevaar. Uit de toetsing in de paragraaf geur is gebleken dat na nadere toetsing ook op dit aspect een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd in het kader van de milieuzonering. Daarnaast worden beide omliggende bedrijven niet belemmerd in de agrarische bedrijfsvoering omdat beide woningen zijn gelegen op minimaal 50 meter vanaf de bouwvlakken van de agrarische bestemmingen. Omdat en de ruimte voor ruimte woning en de voormalige agrarische bedrijfswoning moeten worden getoetst aan de vaste afstandsnorm van 50 meter, worden de omliggende bedrijven niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Hiermee staat het aspect milieuzonering niet in de weg voor de realisatie van dit planvoornemen en zijn op basis van de milieuzonering aanvullende onderzoeken naar geluidhinder, fijn stof en gevaar vanuit die inrichtingen niet nodig.

4.4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing.

Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de onderstaande afbeelding 4-4 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode ster) en omgeving weergegeven.



Figuur 4-4 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen die vallen onder het vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Zoals op figuur 4-4 te zien is, zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gesitueerd. Er liggen ook geen buisleidingen of overige gevaarlijke objecten in de nabijheid van het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat niet in de weg voor het realiseren van het planvoornemen.

4.5 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, waarmee specifiek rekening gehouden dient te worden bij het bouwen van de woning of sloop van de varkensstal. Dit aspect behoeft geen nadere bespreking.

4.6 Water

In deze paragraaf worden de wateraspecten van het plan beschreven. Startend met de toetsing van het plan aan de verschillende beleidslagen, vanuit Europa, Rijk, Provincie en gemeente.

4.5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebied beheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het gaat gezien de beperkte omvang van het project (twee woningen) te ver om het plan aan het Europese beleid te toetsen, er mag vanuit worden gegaan als het plan voldoet aan beleid van de Nationale overheden dat dan ook wordt voldaan aan het Europese beleid.

4.5.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

Het gaat gezien de beperkte omvang van het project (twee woningen) te ver om het plan aan het Rijks beleid te toetsen, er mag vanuit worden gegaan als het plan voldoet aan beleid van de Provincie, Gemeente en Waterschap dat dan ook wordt voldaan aan het Rijksbeleid.

4.5.1.3 Provinciaal beleid

De provincie stelt kaders en ontwikkelt beleid voor schoon, mooi, veilig en voldoende water in Utrecht. Dit is vastgelegd in het Bodem- Water- en Milieuplan. Voor water heeft de provincie Utrecht drie prioriteiten. Te weten ‘waterveiligheid en wateroverlast’, ‘schoon en voldoende oppervlaktewater’ en ‘een ondergrond met schoon en voldoende grondwater’.

Dit plan, de beëindiging van een intensieve veehouderij draagt bij aan de provinciale prioriteiten op het gebied van water. Door verwijdering van 1.024 meter verhard oppervlakte, zijnde de te slopen varkensstal, wordt bijgedragen aan de prioriteiten van de provincie op waterniveau. Hierdoor wordt namelijk minder water afgevoerd. Water dat nu direct wordt geloosd op de sloot. In plaats daarvan kan het water infiltreren in de weilanden.

In de beoogde situatie moet de nieuw op te richten ruimte voor ruimte woning worden voorzien van een infiltratievoorziening voor het hemelwater. Dit is geborgd in de uitvoering van dit bestemmingsplan en bovendien privaatrechtelijk vastgelegd tussen initiatiefnemers en de gemeente.

Hiermee wordt een sterke verbetering bereikt op het gebied van het voorkomen van wateroverlast (voorkomen piekbelastingen) en wordt meer water geïnfiltreerd. Dit draagt bij aan de prioriteiten om het grondwater op peil te houden. Samenvattend draagt dit project bij aan de prioriteiten van de provincie ten aanzien van het water.

4.5.1.4 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Op 30 september 2015 heeft het Waterschap Vallei en Veluwe het Waterbeheerprogramma vastgesteld. Dit Waterbeheerprogramma (WBP), dat op 1 januari 2016 in werking is getreden, geeft de koers van het waterschap aan en wordt bewust neergezet als een programma en niet meer als een waterbeheerplan. Met het WBP als programma wordt aangesloten bij het Bestuursakkoord Water. Binnen de kaders van de Waterwet, de Europese Kaderrichtlijn Water en de Deltabeslissingen beschrijft het waterschap hoe wordt gewerkt aan de wateropgaven.

Convenant afkoppelen op de Utrechtse Heuvelrug

In januari 2010 is het convenant “Afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug” getekend tussen de provincie Utrecht, 10 gemeenten met grondgebied op de Utrechtse Heuvelrug, waterschap Vallei en Eem en het waterschap Veluwe. 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. Waterschap Vallei en Eem fuseerde per 1 januari 2013 met Waterschap Veluwe in het waterschap Vallei en Veluwe.

Op 26 november 2015 is de geactualiseerde leidraad afkoppelen Utrechtse Heuvelrug gepubliceerd. Uit dit beleid blijkt dat het plangebied (Langbroekweteringgebied) wordt gezien als overig verdroogd gebied buiten de voormalige ecologische hoofdstructuur. Het plangebied valt buiten het grondwaterbeschermingsregime van de Utrechtse Heuvelrug zoals dat wordt beschermd in dit provinciale beleid. Het plangebied is ook niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, 100-jaarsaandachtsgebied of boringsvrije zone. Over het algemeen sluit het verwijderen van verhard oppervlakte in verdroogd gebied en dit laten vervangen door directe infiltratie op het land, goed aan bij het provinciale beleid.

4.5.1.5 Gemeentelijk beleid

Waterplan 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 uitlogende (bouw)materialen. Het waterplan is verwerkt in het gemeentelijk rioleringsplan, hieraan wordt dit plan concreet getoetst.

Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2017-2020

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.

Dit plan draagt bij aan de ambities van de gemeente zoals neergelegd in het gemeentelijk rioleringsplan. Enerzijds door de sloop en verwijdering van 1.024 m² aan verharding in het

buitengebied. Het regenwater vanuit deze verharding wordt grotendeels geloosd op de sloot. Dit kan in piekperioden bijdragen aan wateroverlast. Deze bron wordt weggenomen. De nieuw te bouwen woning wordt voorzien van infiltratievoorzieningen voor de afvoer van regenwater. Het riool wordt aangesloten op het drukriool. Er blijkt niet uit het rioleringsbeleid dat de extra aansluiting van een woning tot problemen zou kunnen leiden.

4.5.2 Waterparagraaf Hoogheemraadschap

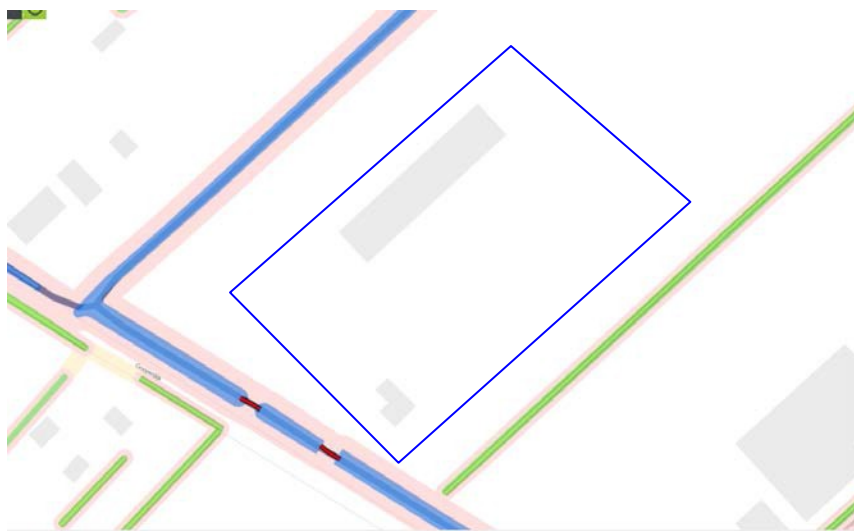
4.5.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande subparagrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets). Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

In deze paragraaf wordt het aspect water behandeld in relatie tot de herbestemming van een bedrijfswoning naar woning, sloop van een varkensstal en bouw van een nieuwe ruimte voor ruimte woning binnen het plangebied. Hiervoor worden de plannen getoetst aan provinciaal, gemeentelijk en het beleid van het Hoogheemraadschap.

4.5.2.2 Watertoets Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het Hoogheemraadschap 'De Stichtse Rijnlanden' is geïnformeerd over voorliggende ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale watertoets op 11 maart 2020 (zie bijlage 6 voor de samenvatting van de watertoets). Zie onderstaande figuur voor de ligging van het plangebied op de leggerkaart:



Figuur 4-5 Uitsnede legger oppervlaktewateren (Blauw= plangebied)

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Wel ligt er ten zuiden en westen van het plangebied een A-watergang met bijbehorende beschermingszone. Er liggen voor de bestaande inritten twee duikers in de A-watergang. De sloop van de varkensstal en de bouw van een nieuwe woning heeft geen invloed op de A-watergang. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt.

Ten aanzien van de specifieke wateraspecten voor het plangebied wordt nog het volgende opgemerkt.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In het kader van voorliggend plan wordt ook geen oppervlaktewater gerealiseerd.

Verhard oppervlak

Bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 1.500 m² is het noodzakelijk compenserende maatregelen te nemen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een afname van verhard oppervlak (sloop varkensstal) van ca. 1.024m². De nieuwe woning en eventuele bijgebouwen worden voorzien van infiltratie.

Hemelwater

Het hemelwater van de bestaande stal en woning worden op dit moment afgevoerd op de A-watergang aan de zuidzijde van het plangebied. Ten opzichte van de bestaande woning wijzigt dit niet. Ten opzichte van de nieuwe woning zal er sprake zijn van infiltratie. Doordat er veel minder verhard oppervlakte is, zal er ook minder hemelwater worden afgevoerd. Met betrekking tot het op te richten gebouw wordt aangegeven dat er geen uitlogende materialen gebruikt zullen worden. Het hemelwater wordt in zowel de huidige als de toekomstige situatie afgevoerd naar de A-watergang.

Afvalwater

Ter plaatse van de nieuwe bedrijfsgebouwen zal sprake zijn van de afvoer van vuilwater. Net als in de huidige situatie, zal de vuilwaterafvoer worden aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Conclusie watertoets

Negatieve effecten op de waterhuishouding zijn niet aan de orde. Het Hoogheemraadschap is betrokken in de afweging ten aanzien van het plan.

4.7 Groen, natuur en landschap

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Nederlands Natuurnetwerk. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

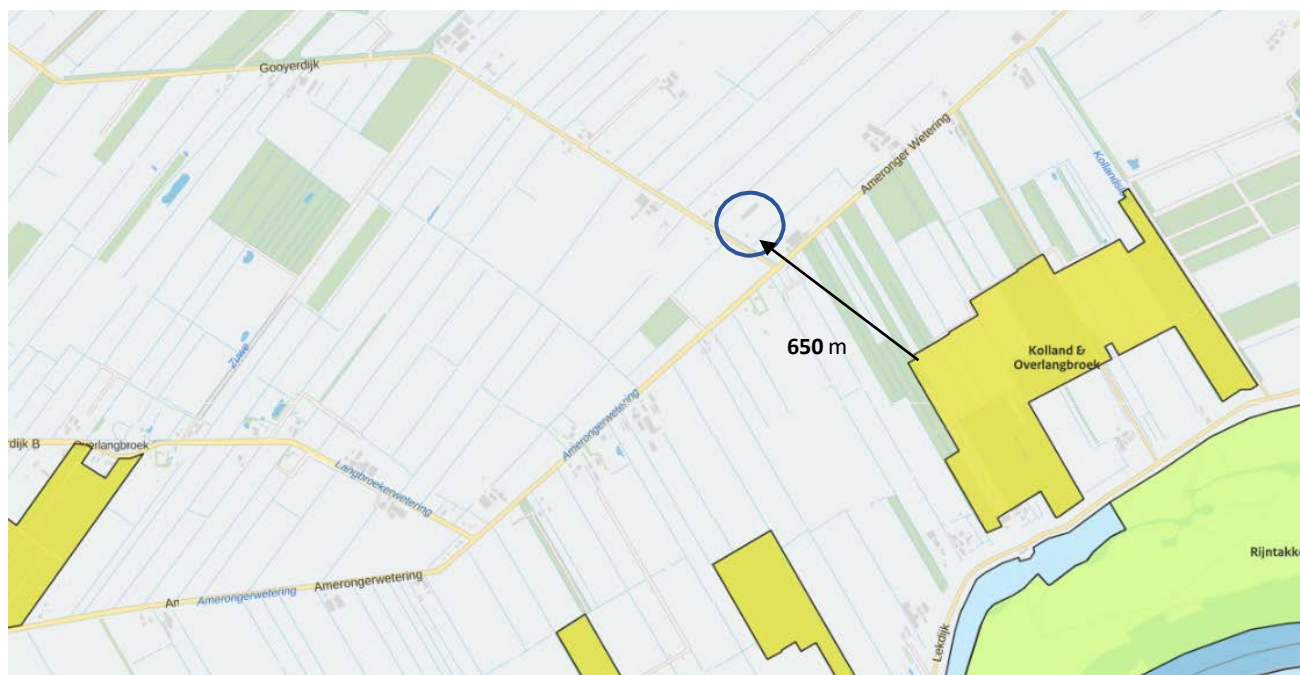
4.7.1 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Hierin zijn ook Europees beschermde gebieden opgenomen. Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Natura-2000

Op 4 juli 2015 is het Natura-2000 gebied Kolland en Overlangbroek definitief aangewezen als Natura-2000 gebied. Uit figuur 4-6 blijkt dat het gebied verspreid over 4 gebieden ten zuiden van het plangebied ligt. Het meest dichtbij gelegen deel van dit gebied is gelegen op 650 meter vanaf de woning aan de Gooyerdijk 2a. De nieuwe woning aan de Gooyerdijk 2b ligt op iets grotere afstand van de gebieden.

Kolland, Oud Kolland en Overlangbroek betreffen bossen en graslanden in het stroomgebied van de Kromme Rijn tussen Wijk bij Duurstede en de Utrechtse Heuvelrug. De bodem in het gebied vormt een overgang van hooggelegen zandgronden van de Utrechtse heuvelrug naar laaggelegen rivierkleigronden. Het gebied is onderdeel van een kleinschalig cultuurlandschap waar actief beheerde essenhakhoutbosjes voorkomen. Dit hakhout (met plaatselijk ook els) op voedselrijke kleigronden in het rivierengebied vormt een in Europees opzicht zeldzaam bostype met een grote rijkdom aan paddenstoelen en epifytische mossen en korstmossen. Delen van het essenhakhout zijn doorgeschoten door het stoppen van het hakhoutbeheer.



Figuur 4-6 Uitsnede rekenprogramma Aerials (Blauw= plangebied)

Het gebied is aangewezen in het kader van de Habitatrichtlijn en bevat stikstofgevoelige habitattypen waarvoor het is aangewezen, met name habitatype H91EoC, zogenaamde Vochtige alluviale bossen (subhabitatype beekbegeleinde bossen). De meeste vormen van het habitatsubtype zijn gevoelig voor veranderingen in de hydrologie in de vorm van grondwaterstands daling of afname van kwel. Op plekken die regelmatig overstromen kan daarnaast een te hoge voedselrijkdom van het overstromende beekwater en het afgezette beekslib en/of een toename van overstromingen zorgen voor eutrofiering en vervuiling van de vegetatie. Bij bronbossen vormt bemesting in de hoger gelegen intrekgebieden een potentiële bedreiging voor de kwaliteit van het toestromende grondwater, omdat het kan leiden tot verhoogde gehalten aan sulfaat en nitraat in het uittredende bronwater. In bossen met geëutrofiëerde bovengronden is het daarbij van belang dat niet te veel licht tot de bosbodem kan doordringen.

Subtype C is gevoelig voor stikstofdepositie. De Kritische depositiewaarde (KDW) voor dit subtype C is 1857 mol/hectare/jaar. De achtergronddepositie in het Natura-2000 gebied is op veel plekken hoger dan de KDW. Hiermee is sprake van een voor stikstof overbelaste situatie. De huidige bedrijfsactiviteiten zorgen voor een stikstofdepositie op het Natura-2000 gebied en draagt hiermee beperkt bij aan de overbelaste KDW. Op basis van de vigerende vergunning op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 (d.d. 20 april 2016, nummer: 8182C8B3) is er een vergunde uitstoot van 1.280 kg NH₃/jaar toegestaan. Het beëindigen van het dit bedrijf draagt bij aan de vermindering van de uitstoot van deze ammoniakemissie.

Op basis van de handreiking 'intern en extern salderen' van Bij12 kan worden geconcludeerd dat als de gebruiksfase substantieel veel groter is dan de tijdelijke bouw/sloopfase van een project. Dat een nadere berekening van de bouw/sloop fase hier geen toegevoegde waarde heeft. Doordat de gebruiksfase wordt beëindigd wordt in dermate grote mate bijgedragen aan de verbetering van de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied dat hiermee bij voorbaat is verzekerd dat significant negatieve gevolgen van het project zijn uitgesloten. Hierbij wordt aangesloten bij de Handreiking woningbouw en Aeries van de Rijksoverheid en de beleidslijn van de provincie Utrecht omtrent de beoordeling van woningbouwplannen in relatie tot stikstof. Sinds medio juni 2020 hanteert de provincie Utrecht een drempelwaarde van 0,05 mol/ha/j ten aanzien van de bouwphase van een woningbouwproject. Op basis van de handreiking van de overheid kan er bouw de bouw van een woning ten aanzien van de aanlegfase rekening worden gehouden met 3kg NOX per woning. Op basis van het advies van de Omgevingsdienst regio Utrecht is pas een depositie van 0,05 mol/ha/jaar te verwachten bij een stikstofuitstoot van meer dan 65 kg NOX. Op basis van dit advies is het voldoende aannemelijk dat er geen meetbare stikstofdepositie wordt veroorzaakt door de bouwphase van de woning. Ten aanzien van de gebruiksfase mag bij een woning worden gerekend met geen emissies uit de woning (omdat gasloos wordt gebouwd) en met 0,27 kg NOX ten aanzien van de verkeersbewegingen. Omdat ook deze getallen ruim onder de berekende indicatieve grenswaarde van 65 kilo blijft, is voldoende onderzocht dat er geen sprake zal zijn van meetbare stikstofdepositie door dit project.

Omdat het plangebied is gelegen op grote afstand vanaf het meest dichtbij gelegen Natura-2000 gebied zijn ook overige effecten in de bouw/gebruiksfase bij voorbaat uitgesloten. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de vergunningssystematiek van de provincie Utrecht, de beoordeling van het ecologisch bureau (zie bijlagen 4a en 4b) en aangesloten bij het advies van de Omgevingsdienst regio Utrecht.

De bestaande vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (d.d. 20 april 2016, nummer: 8182C8B3) zal worden ingetrokken voorafgaand aan het vaststellen van dit bestemmingsplan. Hiermee wordt verzekerd dat dit plan bijdraagt aan een vermindering van de stikstofdepositie op omliggende Natura-2000 gebieden.

Natuur Netwerk Nederland

In de provinciale ruimtelijke verordening zijn de Natuur Netwerk Nederland (NNN) gebieden aangewezen en beschermd. Dergelijke NNN gebieden worden expliciet beschermd tegen ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied heeft aan de zuidoostzijde als aan de noordwest zijde een dergelijk NNN gebied liggen. Het gebied aan de zuidoostzijde ligt op ongeveer 150 meter afstand. Het gebied aan de noordwestzijde ligt op ongeveer 1 kilometer. Zie figuur 4-7.

In artikel 2.4 in de verordening is bepaald dat een ruimtelijk besluit dat leidt tot aantasting van het NNN gebied (oppervlakte of wezenlijke kenmerken of waarden) slechts onder zeer strenge voorwaarden kan worden genomen. In dit geval is het plangebied gelegen buiten het NNN gebied en tast het de oppervlakte niet aan. De wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied worden door deze planontwikkeling versterkt. Met name door het beëindigen van de veehouderij op deze locatie. Hierdoor is er minder (zwaar) verkeer naar de locatie en minder tot geen stikstofdepositie meer die verband houdt met deze bedrijvigheid.



Figuur 4-7 Uitsnede kaart 6 provinciale ruimtelijke verordening (Rode pijl= plangebied)

In de uitgevoerde Quick scan in het kader van de Wet natuurbescherming, zoals opgenomen in bijlage 4a worden bovenstaande bevindingen bevestigd door een onafhankelijke ecoloog. Hiermee staat het aspect gebiedsbescherming niet in de weg voor het planvoornemen.

4.7.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Voor alle activiteiten met een mogelijk effect op beschermde dier- en plantensoorten is toetsing aan deze wet noodzakelijk. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de soortenbescherming ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming plaats te vinden.

Op basis van de ecologische waarden van een planlocatie zal uit een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) blijken of er een overtreding te verwachten is van de Wnb.

Tevens is vastgesteld of er meer soortgegevens nodig zijn door middel van inventarisatie en of er een uitgebreide studie noodzakelijk is naar de effecten van een ruimtelijke ingreep. In veel situaties zal het uitvoeren van een verkennend onderzoek echter reeds voldoende zijn om aan te tonen of een plan uitgevoerd kan worden met of zonder enkele eenvoudige maatregelen of aanpassingen om een overtreding van de Wnb te voorkomen.

Er is een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd door het ecologisch bureau 'Tritium advies'. Het rapport (d.d. 13 februari 2020, kenmerk: 1912/043/LB-01) is bijgevoegd in bijlage 4a. Het onderzoek heeft bestaan uit een bronnenonderzoek en een veldbezoek door een erkende veldecoloog. Het veldbezoek van de ecooloog is afgelegd op 30 januari 2020. In de conclusie van het rapport is geconcludeerd dat effecten op alle gevoelige soorten bij voorbaat kunnen worden uitgesloten. Met uitzondering van effecten op vleermuizen. Over vleermuizen wordt het volgende geconcludeerd in het rapport (pg. 13):

"De bebouwing in het plangebied is geschikt als vaste verblijf- of voortplantingsplaats voor kleine gebouwbebouwende vleermuizen. Hier dient aanvullend onderzoek voor uitgevoerd te worden in de vorm van minimaal vier veldbezoeken, waarvan twee in de periode 15 mei-15 juli en twee in de periode 15 augustus-1 oktober. Deze onderzoeken worden uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2017 van Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdiervereniging.

Mogelijk wordt er gefoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden, akkers en tuinen van woningen. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten" (Tritium).

Naar aanleiding van het advies van het ingeschakelde ecologische bureau om aanvullend onderzoek uit te voeren naar vleermuizen is een second opinion gevraagd aan een ander erkend ecologisch bureau (De Groene Ruimte uit Wageningen). Dit bureau heeft aangedragen dat indien de spouwmuren aantoonbaar worden gebruikt door muizen en ratten en de stal nog in gebruik is voor het houden van varkens, dat verblijf van vleermuizen in de spouwmuur kan worden uitgesloten. Na overleg met de ecooloog van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is besloten om een aanvullend veldbezoek uit te voeren.

Het verslag van tweede veldbezoek is opgenomen in bijlage 4b. Hierin wordt door de erkende veldecoloog die het plangebied heeft bezocht het volgende geconstateerd:

“Het barst in de stal van de muizen en ratten omdat deze nog in gebruik is, alles ligt vol met keutels, op de zoldering liggen veel dode dieren die zijn bestreden met gif door Dhr. [...], zelfs de kabels in de meterkast zijn aangevreten. De dieren zitten zichtbaar tussen de plafondplaten en gevels, vleermuizen hebben hier geen schijn van kans.

Tot slot is de reeds eerder genoemde geïsoleerde ligging van de stal een belangrijk punt. De stal ligt in open landschap zonder enige groenstructuur in de directe omgeving. Dit maakt het niet erg aantrekkelijk voor vleermuizen” (De Groene Ruimte).

Met dit tweede veldbezoek is aangetoond dat er geen vleermuizen aanwezig kunnen zijn in de spouw van de varkensstal en heeft een aanvullend vleermuizenonderzoek op basis van het vleermuizenprotocol geen toegevoegde waarde.

De sloop en bouwplannen aan de Gooyerdijk 2b worden niet belemmerd door de aanwezigheid van overige beschermde planten of vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten, die worden verstoord. Binnen het plangebied worden geen bomen gekapt of sloten gedempt. Sloop en bouw activiteiten zullen wel overdag moeten plaatsvinden. Wat betreft het onderdeel soortenbescherming zijn er geen belemmeringen, mits aan de zorgplicht van de Wnb wordt voldaan.

4.7.3 Landschap

Het perceel ligt in het slagenlandschap op de overgang naar het Langbroekerwetering gebied. Het kenmerkt zich door een langgerekte verkaveling dwars op de Gooijerdijk en heeft een open karakter. De erven zijn als losse erven langs de Gooyerdijk gelegen. Tot de jaren dertig van de vorige eeuw stond er helemaal geen bebouwing op dit deel van de Gooijerdijk. Pas na 1940 zijn meerdere boerderijen gebouwd.

Ten aanzien van het aspect landschappelijke inpassing en stedenbouw is een landschapsarchitect betrokken bij het project. In bijlage 2 bij de toelichting en bij de regels is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Dit plan is opgesteld in overleg met de initiatiefnemers en aangepast naar aanleiding van het advies van de Stuurgroep Kromme Rijnlandschap omtrent de landschappelijke uitgangspunten van de planontwikkeling van 21 september 2020.

In het landschappelijk inpassingsplan als het advies van de Stuurgroep is een uitgebreide analyse opgenomen van het landschap ter plaatse van het plangebied. Het bestaande erf is een jong erf dat ongeveer 20 jaar is bebouwd. Het perceel ligt in een open/halfopen landschap en is erg open. Het perceel ligt tegen de achtergrens van de ontginning van de langbroekwetering en daar werd pas laat bebouwd.

Door de stuurgroep is de landschappelijke kwaliteit van het bestaande erf als laag beoordeeld. De stal staat nogal ver van de woning. Er is geen centraal erf. De bedrijfswoning

heeft een boerderij uitstraling, is gebouwd met één laag met een afgewolfd zadeldak van
geglazuurde pannen.

Aansluitend bij het Beeldkwaliteitplan Krommerijengebied+ en de Kwaliteitsgids van de provincie, katern Rivierengebied heeft de Stuurgroep het door de aanvrager opgestelde landschappelijk inpassingsplan aangevuld. Hieruit is de volgende figuur gekomen:



Figuur 4-8 Voorstel landschappelijke inpassing kavels Gooyerdijk 2a-2b Leersum (Stuurgroep Kromme Rijnlandschap)

De oorspronkelijke schets is aangevuld met de volgende landschapselementen. Fruitbomen naar één zijde van de weg gebracht zodat meer boomgaardeffect wordt verkregen. Bomen en heg voor en naast de nieuwe woning zijn als akkoord bevonden. Door nog een boom extra toe te voegen in de haag wordt de lengtewerking van het landschap meer benadrukt.

Erf voormalige bedrijfswoning hoort ook onderdeel van het erf te zijn (één erfprincipe). Dat is in eerste instantie niet meegenomen in het ingediende initiatief. Door bijvoorbeeld een knotbomenrij langs de Gooijerwetering te planten komt er meer eenheid met het perceel en erf. De openheid naar achteren blijft hiermee in stand. Keuze in zelfde soort heggen en bomen versterkt ook de samenhang.

Met deze aanvullingen door de Landschap coördinator van de Stuurgroep Kromme Rijnlandschap is het landschappelijk inpassingsplan aangepaste. Het aangepaste plan is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting en bijlage 2 bij de regels. Middels een voorwaardelijke verplichting is geborgd dat de landschappelijke inpassing binnen 1 jaar na slopen van de voormalige stal, dient te worden gerealiseerd.

4.8 Cultuurhistorie

4.8.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Hierbij gaat het om alle objecten, of het nu rood of groen is, die van cultuurhistorische waarde zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

4.8.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied: het Langbroekerweteringgebied. De Langbroekerwetering ligt in het zuidoosten van de provincie Utrecht, op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar de Kromme Rijn. Eromheen ligt een bijzonder gebied met hoge landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. De diverse functies in het gebied, landgoederen, natuur, landbouw en bebouwing, zijn nauw met elkaar verweven. Ecologisch gezien is het waardevol vanwege de verschillende gradiënten: van hoog naar laag, van droog naar nat, van zand naar klei en van voedselarm naar voedselrijk. Op diverse plaatsen komt schoon kwelwater vanuit de Utrechtse Heuvelrug aan de oppervlakte. De cultuurhistorische waarde van het landschap zit hem mede in het cope-ontginningen landschap.

Omdat de locatie is gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied is mede de Landschap coördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap door de gemeente om advies gevraagd. Op basis van zijn advies is het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 2 aangepast. Zie voor de wijzigingen en aanbevelingen paragraaf 4.7.3. Daarnaast zal voor een goede inpassing van de woning qua maat, morfologie, materialisering, detaillering, kleurgebruik etc. advies gevraagd in een vroeg stadium aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente.

Er bevinden zich, op basis van de Utrechtse Cultuurhistorische atlas, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn geen relevante rijks- dan wel gemeentelijke monumenten aanwezig.

4.8.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig plan, wel vraagt het extra aandacht aan de zorgvuldige landschappelijke inpassing van beide woningen en aan het ontwerp van de ruimte voor ruimte woning.

4.9 Archeologie

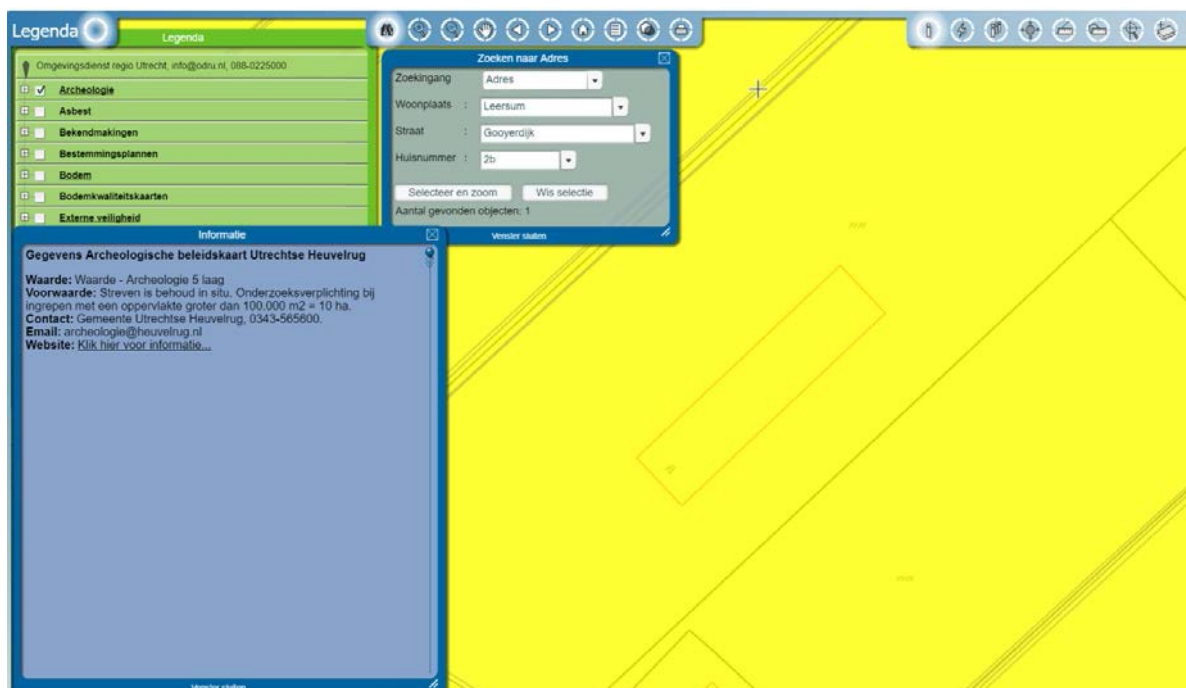
4.9.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied

aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.9.2 Situatie plangebied

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft een Archeologische beleidskaart vastgesteld ten behoeve van de archeologische verwachtingswaarden. Op basis van deze beleidskaart blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde, dit is te zien in afbeelding 4-9.



Figuur 4-9 Uitsnede archeologische beleidskaart Utrechtse Heuvelrug

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het archeologiebeleid doorvertaald naar de vigerende bestemmingsplannen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' op het plangebied van toepassing. Op basis van de gebiedsinformatie van de archeologische beleidskaart van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is er een archeologische onderzoeksverplichting voor ingrepen met een oppervlakte groter dan 10 ha. De oppervlakte van de te bouwen woning is max 140 m² en het bestemmingsvlak ongeveer 1.200 m², er is derhalve geen onderzoeksplicht voor het onderdeel archeologie.

4.9.3 Conclusie

Er is geen archeologisch onderzoek nodig, gezien de lage archeologische verwachtingswaarde. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit plan, wel geldt de algemene zorgplicht bij graafwerkzaamheden.

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1581.LSMGooyerdijk2a2b 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:

- Hoofdstuk I (artikelen 1 en 2) bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.

- Hoofdstuk II 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.
- Hoofdstuk III bevat de algemene regels, waaronder een anti-dubbeltelregel en de algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk IV 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).

De inleidende regels (hoofdstuk I) en de overgangs- en slotregel (hoofdstuk IV) worden hier verder niet toegelicht. Voor de overige bestemmingen volgt in de volgende paragraaf een inhoudelijke beschrijving.

5.3 Bestemmingen

In het plangebied zijn twee enkelbestemmingen van toepassing. Daarnaast kent het plangebied een dubbelbestemming voor archeologie. Hieronder volgt een beschouwing van deze drie bestemmingen.

5.3.1 Agrarisch met waarden

De regels van het standaard bestemmingsplan van de gemeente zijn overgenomen. Alle bouw mogelijkheden binnen het bouwvlak zijn uit de regels gehaald omdat het bouwvlak wordt verwijderd. Hetzelfde geldt voor het oprichten van bouwwerken of gebouwen aansluitend aan het bouwvlak, wederom omdat het bouwvlak is verwijderd. De functieaanduidingen voor half-open landschap en karakteristieke verkaveling zijn opgenomen ter bescherming van die landschappelijke waarden. Hieraan zijn specifieke regels gekoppeld omtrent het dempen van sloten, aanleggen van beplanting en dergelijke.

Normaal agrarisch grondgebruik is wel toegestaan, ook is het oprichten van erf- en terreinafscheidingen onder voorwaarden toegestaan. Wijzigingsbevoegdheden en afwijkingsbevoegdheden die niet in de lijn der verwachting liggen zijn verwijderd.

5.3.2 Wonen - B1

Algemeen

In het buitengebied komen twee typen woonbestemmingen voor. Dit onderscheid in woningtype komt tot uiting in verschillende woonbestemmingen. In dit geval zijn beide betreffende woningen zogenaamde vrijstaande woningen. Hiervoor is de bestemming Wonen – B1 opgenomen.

Functies

Binnen de bestemming Wonen - B 1 is wonen toegestaan. 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.

Bouwmogelijkheden

De Bouwregels maken onderscheid in regels voor:

1. algemeen;
2. hoofdgebouwen;
3. bijbehorende bouwwerken;
4. overige bouwwerken.

Algemeen

In algemene zin wordt bepaald dat het achtererfgebied voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd.

Hoofdgebouwen

Binnen de bestemming Wonen - B 1 mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd. De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Er mag niet meer dan één woning binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij het hoofdgebouw in het bouwvlak moet worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij er op het bouwvlak een maximaal bebouwingspercentage staat aangegeven. Met dit percentage wordt de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw begrensd.

Voor de woningen is een generieke maximale inhoud aangegeven van 600 m³. Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk. In bestaande gevallen is de grotere bestaande inhoud

toegestaan. Ook is het mogelijk dat een grotere inhoud is aangegeven met een aanduiding.

Voor de goot- en bouwhoogte is in de regels een standaard hoogte gegeven. Indien bestaande hoofdgebouwen hoger zijn dan deze standaard hoogte, dan is de bestaande goot- en bouwhoogte de maximaal toegestane hoogte.

Als hoofdgebouwen afgedekt worden met een kap, dan moet worden voldaan aan de in de regels voorgeschreven dakhelling van 45 graden.

Als een hoofdgebouw op een hoekperceel wordt gesloopt, moet de voorgevel van het vervangende hoofdgebouw aan dezelfde zijde van het bouwvlak worden gebouwd als het geval was bij het bestaande hoofdgebouw. Met deze regeling wordt beoogd de karakteristiek en de kwaliteit (zowel vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt, maar ook vanuit woonplezier beschouwd) te waarborgen.

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 Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Bijbehorende bouwwerken

Uitbreidingen van het hoofdgebouw met aan- of uitbouwen en al dan niet aangebouwde bijgebouwen en overkappingen worden onder de noemer 'bijbehorend bouwwerk' geschaard. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken is zoveel mogelijk aangesloten op de regeling 'vergunningsvrij bouwen' uit de bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht.

De regeling die het bestemmingsplan omvat is echter op een aantal punten ruimer:

- Bouwen voor de voorgevel.
Er mag in sommige gevallen op minder dan 1 meter van de voorgevel of voor de voorgevel worden gebouwd:
 1. indien de locatie is opgenomen in het bouwvlak;
 2. indien de bestaande bebouwing op minder grote afstand dan 1 m van de voorgevel staat;
 3. indien de bijgebouwen die voor de voorgevel staan zijn aangeduid op de verbeelding;
 4. erkers die voldoen aan de gestelde voorwaarden.
- Bouwen tot in de grens met het openbaar gebied.
Er mag binnen de bestemming wonen bij hoekpercelen tot in de grens van het openbaar gebied worden gebouwd, terwijl volgens de regeling uit het Besluit Omgevingsrecht naast de voorgevelgrens ook de zijgevelgrens in acht moet worden genomen. Dit is in sommige gevallen echter onnodig beperkend, bijvoorbeeld wanneer een woning grenst aan een openbare brandgang of een parkeerterrein. Overigens wordt op de meeste hoekpercelen de bestemming Tuin

toegepast zodat daar geen bijbehorende bouwwerken kunnen worden gebouwd.

- Ondergronds bouwen.

Ondergronds bouwen is niet alleen binnen het gehele bouwvlak toegestaan, maar ook buiten het bouwvlak. Er dient dan wel onder een bijbehorend bouwwerk gebouwd te worden, waarbij een maximum van 30 m² geldt.

Overige bouwwerken

Met het begrip 'overige bouwwerken' wordt bedoeld: een bouwwerk dat geen gebouw is en ook geen overkapping. Concreet zijn maximale hoogtematen voorgeschreven voor erf- en terreinafscheidingen, vlaggenmasten, antennemasten en andere overige bouwwerken.

Afwijken van de bouwregels

Binnen de bestemming Wonen - B1 is een aantal voor het buitengebied specifieke afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

Afwijken van de inhoudsmaat woning

Het bevoegd gezag kan afwijken van de voorgeschreven inhoudsbepaling van een woning. De inhoud mag dan met maximaal 15% worden vergroot tot een maximum van 800 m³. Deze vergroting moet zorgvuldig in het landschap worden ingepast.

Afwijken oppervlakte bijgebouwen met sloopvoorwaarde

Deze afwijkingsbevoegdheid is niet opgenomen omdat er geen sprake is van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen binnen het plangebied.

Specifieke gebruiksregels

Zoals in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, is beroep of bedrijf aan huis toegestaan binnen de woonbestemming. Wel worden er enige voorwaarden aan dit gebruik gesteld. Zo mag 40 % van de bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief bijbehorende bouwwerken, worden gebruikt voor een beroep of bedrijf aan huis. Bij deze oppervlakte wordt ook de oppervlakte van het hoofdgebouw op de verdieping meegerekend.

Het is alleen toegestaan om beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten te verrichten aan huis die opgenomen zijn in de staat van bedrijfsactiviteiten Bedrijf aan huis. De beroeps- of bedrijfsmatige activiteit mag geen horeca of detailhandel inhouden, behalve als het gaat om verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van het beroep of bedrijf.

De beroeps- of bedrijfsmatige activiteit aan huis mag alleen worden uitgeoefend door de bewoners van de woning waar de activiteit plaatsvindt.

Door de uitoefening van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit mogen de verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen in de directe omgeving. Daarbij moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dit dient in de eerste plaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. In gevallen waar dit niet mogelijk is dient voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig te zijn. Voor de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit mag geen buitenopslag plaatsvinden.

Afwijken van de gebruiksregels

Het gebruik van een woning voor kamerbewoning of bijzondere woonvormen is een verboden gebruik. Het bevoegd gezag heeft de bevoegdheid om dit gebruik toch toe te staan. Dit mag alleen als het hoofdgebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt. Het gebruik moet qua uitstraling en ruimtelijke werking overeenstemmen met die van de woonfunctie. Het gebruik voor kamerbewoning of bijzondere woonvormen mag de belangen niet onevenredig schaden van eigenaren en gebruikers van de gronden waarop dit veranderde gebruik plaatsvindt of die in de nabijheid daarvan liggen.

5.4 Dubbelbestemmingen

De bestemmingsplanregeling bevat naast de bovengenoemde bestemmingen ook een dubbelbestemming. 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 beschermd wordt.

5.4.1 Waarde - Archeologie 5

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 zullen door middel van het stellen van voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden beschermd, in dit geval gaat het om de volgende voorwaarden:

Dubbelbestemming	Archeologisch waardevol gebied	Regime
Waarde - Archeologie 5	Zones met een lage archeologische verwachting	Bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 10 hectare en dieper dan 30 cm onder maaiveld dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

In het artikel zijn 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'. Hieronder wordt in ieder geval verstaan: normaal agrarische jaarlijkse werkzaamheden te weten: ploegen, woelen, zaaiklaar maken, oogsten/rooien, stoppelbewerking, graslandwoelen, planten/poten, rooien van bomen in het kader van boomkwekerijen en spitten, op percelen met een agrarische bestemming. Diepploegen en het aanleggen van drainage vallen niet onder de vrijstelling;

5.5 Algemene regels

5.5.1 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.

5.5.2 Algemene bouwregels

5.5.2.1 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.

5.5.2.2 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.

5.5.3 Algemene gebruiksregels

5.5.3.1 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. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan het gebruik van gronden voor opslag en/of storten van grond en/of afval.

5.5.4 Algemene aanduidingsregels

Er zijn geen algemene aanduidingsregels opgenomen binnen het plangebied.

5.5.5 Algemene afwijkingsregels

5.5.5.1 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.

5.5.5.2 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.

5.5.5.3 Afwijking bergingen voor de voorgevel

Voor verschillende bestemmingen kan het bevoegd gezag van de bouwregels afwijken om het bouwen van vrijstaande bergingen en fietsenstallingen buiten het bouwvlak op minder dan 1 meter achter de voorgevel of voor de voorgevel mogelijk te maken.

5.5.6 Algemene wijzigingsregels

Er zijn geen algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

5.5.7 Overgangs- en slotregels

In dit artikel van de regels is het overgangsrecht opgenomen. Daarbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij overgangsrecht dat is voorgeschreven voor bestemmingsplannen in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In het laatste artikel van de regels is de slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het plan beschreven. De volgende zaken komen aan bod:

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen.

Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan het kostenverhaal anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is. In het voorliggende geval wordt het plan gerealiseerd op particulier initiatief. Initiatiefnemers dragen samen de kosten voor de gewenste ontwikkeling. Voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug is geen sprake van kosten verbonden aan opstellen van het bestemmingsplan en de uitvoering hiervan.

Het verhaal van gemeentelijke kosten van exploitatie (in dit geval de kosten in verband met de planologische procedure) is anderszins verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Ook de dekking van eventuele planschadekosten is door middel van deze overeenkomst verzekerd. De raad kan dan ook op grond van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 6.12, lid 2 onder a besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Daarnaast worden de leges omgevingsvergunning in een later stadium afzonderlijk in rekening gebracht bij aanvrager.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Voorliggend plan is in het kader van het wettelijke vooroverleg in februari 2021 voorgelegd aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de provincie Utrecht. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de plannen. De provincie Utrecht heeft op 10 maart 2021 gereageerd. In de reactie is aangegeven dat de plannen zijn getoetst aan de provinciale belangen zoals neergelegd in het provinciale beleid. In de brief is verwezen naar de eisen aan de ruimte-voor-ruimte regeling zoals neergelegd in artikel 3.11 c en artikel 9.11 c van de Provinciale ruimtelijke verordening (PRV) en Interim omgevingsverordening. In de genoemde artikelen is ten aanzien van de ruimte-voor-ruimte regeling aangegeven dat er in principe sprake moet zijn van het één erfprincipe. De locatiekeuze van de nieuwe woning en de twee inritten maken dat in de eerste beoordeling het plan als in strijd met de PRV werd beoordeeld omdat er onvoldoende sprake zou zijn van één erf.

Op basis van deze reactie is door de gemeente overleg gevoerd en is nadere uitleg gegeven over de voorgeschiedenis van het project en zijn de gemaakte keuzes omtrent locatie van de woning en de inritten nader gemotiveerd. Hierbij is tevens de Landschapscoördinator van de Stuurgroep Kromme Rijnlandschap betrokken. Daarnaast zijn de initiatiefnemers gevraagd een nadere onderbouwing aan te leveren van hun motivatie over de inritten, de locatiekeuze van de woning en bijgebouwen. Tevens is van initiatiefnemers gevraagd om de plannen waar mogelijk compacter te maken om tegemoet te komen aan de eisen om te komen tot een zoveel als mogelijk één erfprincipe.

De initiatiefnemers hebben een nadere onderbouwing aangeleverd welke is gedeeld met de provincie. In de motivatie hebben zij hun redenen uiteen gezet voor de planopzet. Deze redenen hadden niet alleen te maken met ruimtelijke overwegingen maar ook met de bestaande situatie van twee inritten, privaatrechtelijke overwegingen (recht van overpad) en het niet kunnen bouwen ter plaatse van bestaande leidingen. De initiatiefnemers hebben ondanks deze belemmeringen de plannen aangepast en hiervoor een aangepaste verbeelding aangeleverd.

In de aangepaste verbeelding is het bouwvlak van de te bouwen ruimte-voor-ruimte woning met 0,3 meter opgeschoven naar de bestaande woning, tot aan de bestaande kabels en leidingen waarop niet gebouwd kon worden. Daarnaast is de woonbestemming aan de noordzijde met twee meter smaller gemaakt, waardoor bijgebouwen compacter gebouwd dienen te worden. Hierdoor is maximaal tegemoet gekomen aan de wensen van de provincie op het gebied van het één erfprincipe.

De provincie heeft gezien de opgebrachte argumenten en motivatie ingestemd met deze aangepaste locatiekeuze van de woning en met de opzet met twee inritten. Uiteindelijk is er nog gediscussieerd over de posities van de bijgebouwen, hierover is uiteindelijk op 19 mei 2021 per email door de provincie aangegeven dat: *“Ik denk dat we kunnen samenvatten dat wij als provincie in deze situaties aandrigen op de compactheid van gebouwen. De discussie lijkt zich inderdaad te richten op de bijgebouwen. Hoewel de bijgebouwen natuurlijk onderdeel vormen van de totale bebouwing, is de discussie nu (te) zeer op detailniveau gericht. Op dit detailniveau kan de uiteindelijke keuze aan de gemeente overgelaten worden”.*

Op basis van de reactie van de provincie in het kader van het wettelijke vooroverleg is het plan bijgesteld ten opzichte van het originele plan. Voor zover mogelijk is tegemoet gekomen aan de reactie van de provincie en is het plan iets compacter geworden. Ten aanzien van de gewenste posities van de bijgebouwen is niet tegemoet gekomen aan de wensen van de provincie. Hierbij is doorslaggevend belang toegekend aan de belangen van de initiatiefnemers om de posities van de bijgebouwen binnen de versmalde woonbestemming vrij te houden.

6.2.2 Burgerparticipatie

Voorliggend plan is overlegd met de nabije buren en omwonenden middels een zogenaamde omgevingsdialoog eind oktober 2020. Er is door de aanvrager een individuele omgevingsdialoog gehouden met de omwonenden aan de Amerongerwetering 9 en 11, de Gooyerdijk 1a en 2. Dit zijn de directe omwonenden en omliggende bedrijven die direct zicht hebben op het plangebied. Er is een handtekeningenlijst ingevuld getuige de omgevingsdialoog, de gemeente heeft hier een kopie van ontvangen.

In de omgevingsdialoog hebben de initiatiefnemers aan de hand van de situatieschets zoals opgenomen in bijlage 1 de plannen tot sanering van de intensieve veehouderij toegelicht. Daarnaast is de herbestemming van de bedrijfswoning tot woning en de oprichting van de ruimte voor ruimte woning besproken. Geen van de gesproken bewoners heeft bezwaren geuit tegen de plannen. Er zijn ook geen reacties uit gekomen die hebben geleid tot aanpassing van het voornemen.

Naast de omgevingsdialoog is extra aandacht besteed aan de voormalige veehouderij aan de Gooyerdijk 2. Op deze locatie zijn de veehouderij activiteiten reeds beëindigd in 2004. De huidige eigenaren hebben in de omgevingsdialoog eind oktober aangegeven geen voornemens te hebben om nog bedrijfsmatig dieren te gaan houden. Desondanks is onderzocht in deze toelichting of zij niet worden belemmerd in hun bedrijfsontwikkeling. Omdat de nieuwe ruimte voor ruimte woning op 50,3 meter afstand (bouwvlak-bouwvlak) wordt gerealiseerd, wordt dit bedrijf (bestemming) niet belemmerd in de bedrijfsontwikkeling. Zie hiervoor de toetsing op de aspecten milieuzonering en geurhinder. Hierbij is aangesloten bij de zogenaamde 'omgekeerde werking'.

6.2.3 Ontwerp

Het bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd als ontwerp. Een ieder kan in de inzage termijn reageren op het ontwerp. Eventuele zienswijzen op het ontwerp worden samengevat in deze paragraaf, dan wel in een separate nota van zienswijzen. Deze paragraaf wordt gedurende het proces verder aangevuld.

6.2.4 Vaststelling

De gemeenteraad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug stelt het bestemmingsplan vast. Vervolgens wordt het plan voor zes weken ter inzage gelegd voor eventueel beroep. Alleen een indiener van een zienswijze kan vervolgens met succes beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan.

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het plan is vastgesteld.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Situatieschets

Bijlage 2 Beplantingsplan

Bijlage 3 Geluidsonderzoek

Bijlage 4a Ecologisch onderzoek

Bijlage 4b Second opinion Ecologisch onderzoek

Bijlage 5 Bodemonderzoek

Bijlage 6 Watertoets

Bijlage 7 Geuronderzoeken

Regels

Bijlage 1 regels – Bedrijf aan huis

Bijlage 2 regels – Landschappelijk inpassingsplan

Verbeelding