

Rapport 22000065.R01h

Ruimtelijke onderbouwing
Woudenbergseweg 40 Maarsbergen

Rapport 22000065.R01h

Ruimtelijke onderbouwing
Woudenbergseweg 40 Maarsbergen

Datum:
20 april 2022

Opdrachtgever: De kleine Valkeneng
[REDACTED]
Woudenbergseweg 40
3953 MG MAARSBERGEN
[REDACTED]

Auteur:
De heer [REDACTED]

Goedgekeurd:
Mevrouw [REDACTED]
[REDACTED]



INHOUD	PAGINA
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3 Geldende plannen	4
1.4 Leeswijzer	4
2. HET PLAN	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	5
2.3 Projectbeschrijving	5
2.4 Ruimtelijke gevolgen	8
2.5 Wijzigingsbevoegdheid 35.9.3	9
3. ALGEMEEN RUIMTELIJK BELEIDSKADER	10
3.1 Provinciaal beleid	10
3.2 Gemeentelijk beleid	14
4. SPECIFIEKE REGELGEVING EN BELEID	16
4.1 Beeldkwaliteit	16
4.2 Verkeer en parkeren	18
4.3 Milieu	19
4.4 Water	24
4.5 Groen, natuur en landschap	25
4.6 Cultuurhistorie	27
4.7 Archeologie	27
5. UITVOERBAARHEID	28
5.1 Economische uitvoerbaarheid	28
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
5.3 Handhaving	28

BIJLAGEN

- 1 Bodemonderzoek
- 2 Quicksan ecologie
- 3 Schetsen verbouw hooiberg
- 4 Plattegrond schaapskooi en varkensschuur



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding van voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn enkele reeds aanwezige en geplande wijzigingen bij het monumentale pand aan de Woudenbergseweg 40 te Maarsbergen.

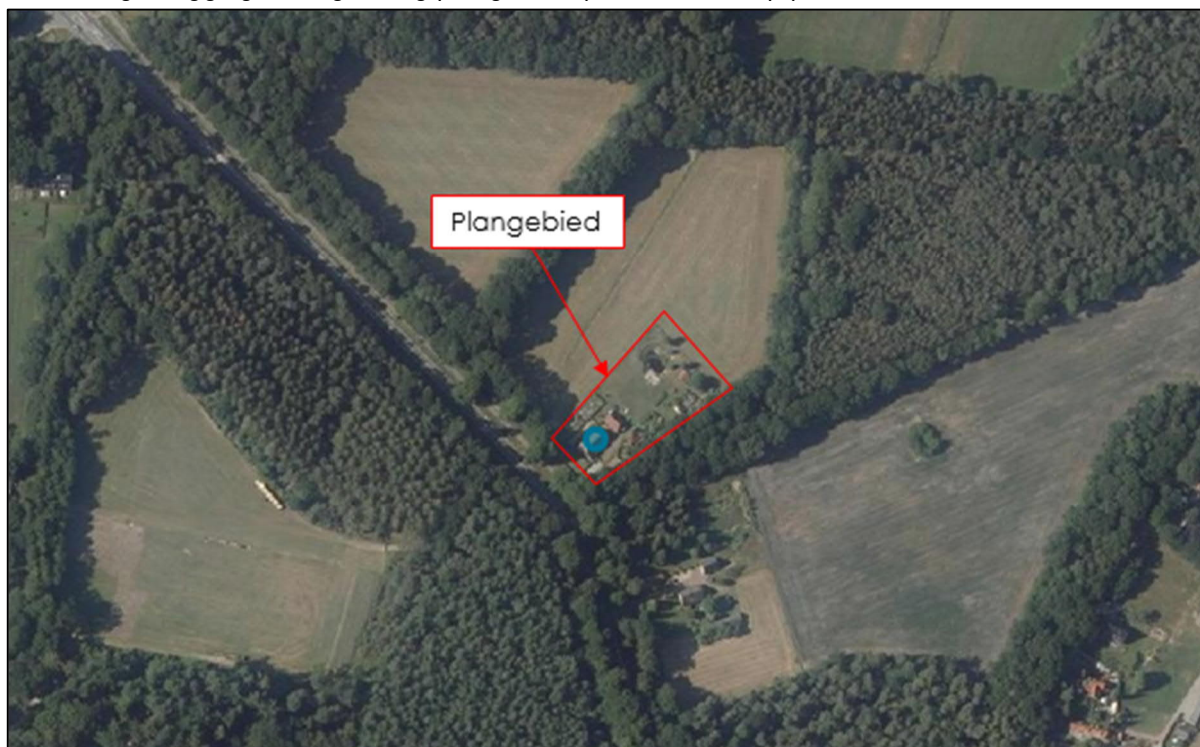
Op de locatie is in de huidige situatie een woonbestemming aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens ter plaatse tevens een recreatie bestemming te realiseren, in de vorm van drie recreatieverblijven, ter plaatse van de voormalige varkensschuur, schaapskooi en hooiberg. Om van de hooiberg een recreatieverblijf te maken, is een verbouwing beoogd. De (voormalige) varkensschuur en schaapskooi zijn reeds jaren in gebruik als recreatieverblijf en behoeven daarmee niet verbouwd te worden. Het plan past in de huidige situatie niet in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen, Amerongen”, vastgesteld d.d. 3 juli 2019. Het beoogde plan sluit aan op de voorwaarden, die gelden op basis van de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan.

Voor het beoogde plan wordt een omgevingsvergunning “afwijken regels ruimtelijke ordening” aangevraagd, conform artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Woudenbergseweg 40 en ligt in het buitengebied van Maarsbergen ten zuidoosten van de bebouwde kom. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich weilanden en bossen, verderop gelegen enkele woningen en bedrijven. In afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

Afbeelding 1: Ligging en begrenzing plangebied (Bron: PDOK Maps)





1.3 Geldende plannen

Voor het plangebied is het “Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen, Amerongen”, vastgesteld d.d. 3 juli 2019, van kracht. Het plangebied betreft een klein deel van dit 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. Te denken valt aan beeldkwaliteit, wonen, bedrijven, verkeer, water, etc. Hierin is alleen het voor het plan relevante beleid opgenomen. Het overige beleid wordt niet genoemd.

Ten slotte geeft hoofdstuk 5 inzicht in de haalbaarheid van het plan. Hier wordt gekeken naar de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid en wordt ook het aspect handhaving besproken.

2. HET PLAN

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingplan “Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen, Amerongen”, vastgesteld d.d. 3 juli 2019, van kracht. Voor het plangebied is de enkelbestemmingen “Wonen – B1 Vrijstaand” opgenomen. Daarnaast gelden ter plaatse de dubbelbestemmingen “Waarde archeologie 4” en “Waarde – Ecologie” en de gebiedsaanduiding “milieuzone – infiltratiegebied”. Ter plaatse van schaapskooi geldt de gebiedsaanduiding “overige zone – tabaksschuur en schaapskooi”.

Onder de “Bestemmingsomschrijving” (artikel 16.a) zijn de voor Wonen – B1 aangewezen gronden bestemd voor “wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep- en/of bedrijf aan huis;”. In de “specifieke gebruiksregels - uitoefening van een beroep- en/of bedrijf aan huis” (artikel 16.4.1.b) wordt verwezen naar een bijlage met een lijst van beroepen die aan huis bedreven mogen worden. Een recreatie bestemming valt hier niet onder.

Onder het “Afwijken van de gebruiksregels – Afwijking inhoud woonruimte in monumentale/cultuurhistorisch waardevolle boerderij” (Artikel 16.5.1) wordt een mogelijkheid tot afwijking van de bouwregels beschreven en de voorwaarden die hieraan verbonden zitten. Echter worden er geen mogelijkheden tot het afwijken van de gebruiksregels genoemd. Aangezien het voornemen is om een functieverandering door te voeren voor de recreatieve bestemmingen, past het plan niet in het huidige bestemmingsplan.

In regel 35.9.3. is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin wijzigingen van de bestaande schuur in een recreatie bestemming, middels een omgevingsvergunning, mogelijk wordt gemaakt, in paragraaf 2.5. wordt hier nader op ingegaan.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerende verbeelding



2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De natuur- en bosgebieden ten zuiden van Maarn en aan weerszijden van de Amersfoortseweg zijn opgenomen in het Nationale Park Utrechtse Heuvelrug. Op de Heuvelrug komen vele waardevolle archeologische monumenten voor, waaronder ook grafheuvels (niet al deze grafheuvels zijn echter wettelijk beschermd). De op de Heuvelrug voorkomende rijksmonumenten hebben niet alleen een natuurwetenschappelijke en landschappelijke functie, maar ook een belangrijke cultuurhistorische betekenis.

2.3 Projectbeschrijving

2.3.1 Huidige gebouwen

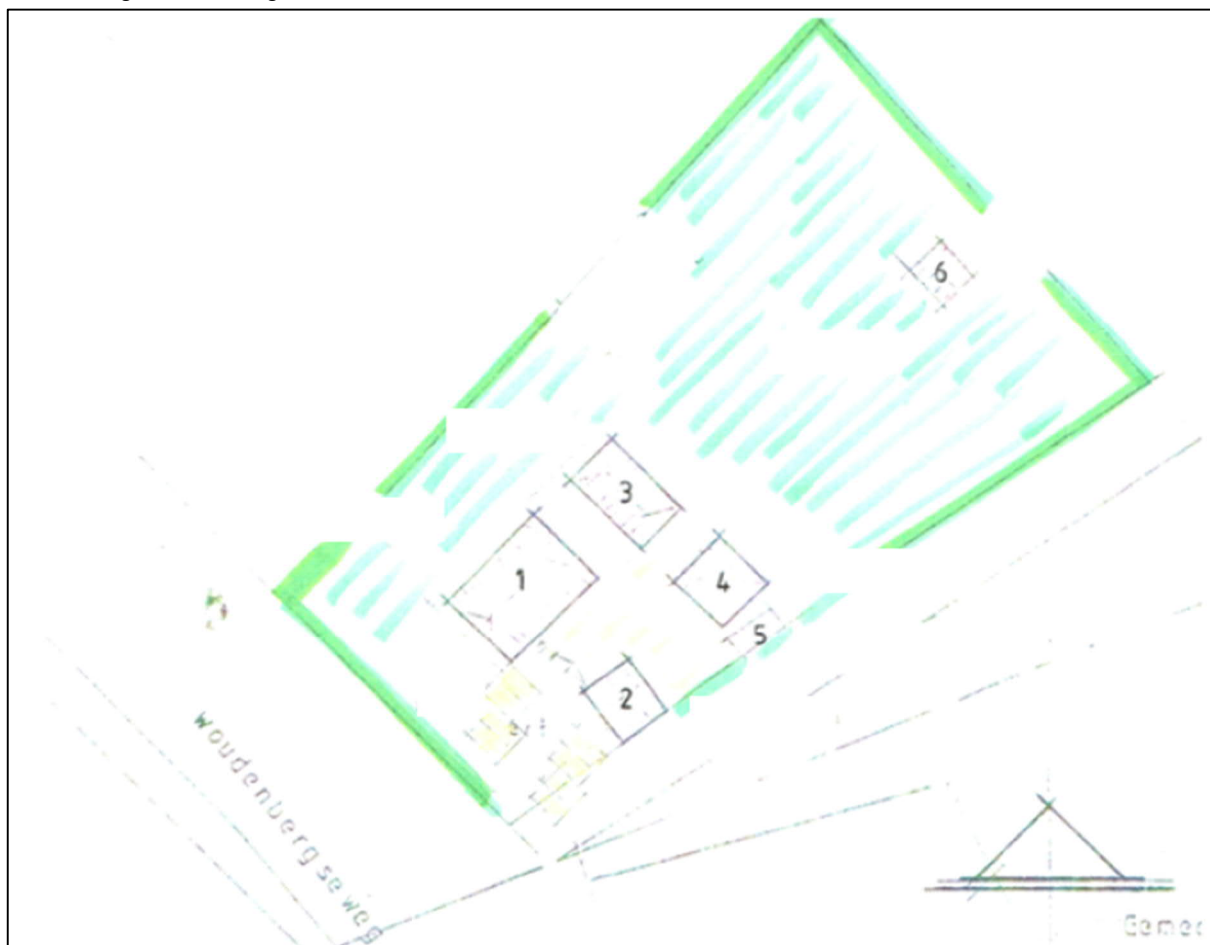
In de huidige situatie zijn de volgende gebouwen aanwezig:

1. woonboerderij van ca. 170 m²
2. schaapskooi (recreatieverblijf) van ca. 55 m²
3. varkensschuur (recreatieverblijf) van ca. 80 m²
4. hooiberg (opslag) van ca. 54 m²
5. berging/hobbyruimte van ca. 22 m²
6. landhok (opslag) van ca. 21 m²

De locatie van deze gebouwen is in afbeelding 3 weergegeven



Afbeelding 3: Locatie gebouwen



Plattegronden van de bebouwing, die betrokken is bij de omgevingsvergunning, afwijkend van het bestemmingsplan ten behoeve van recreatief gebruik, zijn toegevoegd als bijlage 3 en 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

2.3.2 Rijksmonumenten

Het gehele boerenerf wordt gezien als rijksmonument (monumentnummer 528021). Voor het erf wordt de positionering, de massa en het historische materiaalgebruik (gepotdekselde houten wanden en pannen- en rietendaken) van de boerderij, de varkensschuur, de schaapskooi en de hooiberg als belangrijk gezien. Daarnaast is het monument van algemeen belang vanwege:

- de cultuurhistorische waarde, als goed voorbeeld van een eenvoudig, historisch gegroeid boerenerf met 18^e-eeuwse boerderij;
- de typologische waarde, vanwege zeldzame dan wel zeldzaam wordende opstallen, zoals de voormalige schaapskooi en de hooiberg;
- de ensemblewaarde, vanwege zowel de functionele en ruimtelijke samenhang van de onderdelen, als de relatie tot de bebouwing van kasteel Maarsbergen;
- de stedenbouwkundige waarde, vanwege de markante ligging.



Daarnaast wordt ook de woonboerderij gezien als rijksmonument (monumentnummer 528022). Het monument is van algemeen belang vanwege:

- de architectuurhistorische waarde, als voorbeeld van eenvoudige landelijke bouwkunst van zowel het exterieur als het interieur;
- de typologische waarde, als voorbeeld van een kleine 18^e-eeuwse driebeukige hallehuis boerderij;
- de gaafheid in zowel architectuurhistorisch, als typologisch opzicht, waarbij de wijzigingen die hebben plaatsgevonden, in de traditie van het landelijke bouwen zijn uitgevoerd, zodat een harmonieus geheel is verkregen.

De monumentale status van het erf en de gebouwen schept de wettelijke plicht om sloop te voorkomen en vraagt om duurzame oplossingen voor het behoud van de bebouwing. Het beoogde recreatieve gebruik als neveninkomsten geeft daartoe goede mogelijkheden.

2.3.3 Hooiberg

De hooiberg is in 1968 gebouwd met vier betonnen roeden en een golfplaten dak. En heeft na beëindiging van de agrarische bestemming diverse veranderingen ondergaan. In de huidige situatie wordt de hooiberg gebruikt voor opslag, stallingsruimte, kennel, veranda en als altertier/hobbyruimte. Ondanks dat de monumentale waarde van deze zogenaamde schuurberg gering moet worden geacht, geeft deze wel betekenis aan zijn omgeving en andersom. De historische, functionele en visuele verbondenheid met het omringende cultuurlandschap kan als belangrijk worden aangemerkt, de zogenaamde situationele waarde. Dat geldt ook voor de historische samenhang met het erf en andere bijgebouwen, de zogenaamde ensemblewaarde.

Het behoud van de cultuurhistorische waarde van de hooiberg wordt wenselijk geacht. Slopen en nieuwbouw wordt hierbij niet als kansrijk geacht. Om het pand voor de langere termijn in stand te houden, is een verbouwing benodigd. De materialen, waaruit de hooiberg is opgebouwd, zijn vergankelijk en deels aan vervanging toe en gaat het normale onderhoud ver te boven. Om aan de instandhoudingsplicht te kunnen blijven voldoen, wordt een upgrading met functieverandering in een recreatieverblijf voor ogen gestaan. Deze upgrading met functieverandering zullen de ensemblewaarde bij de monumentale boerderij met erf behouden en mogelijk versterken. Een aanpassing van de hooiberg als recreatiewoning past niet in het bestemmingsplan, maar is met deze nieuwe functie aanvaardbaar, omdat dit in dienst staat van het behoud van de cultuurhistorische waarden van de hooiberg.

Om de hooiberg geschikt te maken als recreatieverblijf wordt de hooiberg aangepast, zodat er voldoende ruimte is. De palen van de hooiberg blijven even hoog. De omvang van de bebouwing blijft hetzelfde. De nok- en goothoogte veranderen niet ten opzichte van de huidige situatie. De nok- en goothoogte zijn respectievelijk 5,4 en 3,2 meter. Schetsen voor de gehele verbouw zijn als bijlage 3 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

2.3.4 Varkensschuur en schaapskooi

Net zoals voor de hooiberg, zijn voor de varkensschuur en schaapskooi ook functieveranderingen nodig, omdat deze niet in de huidige bestemming (wonen) passen.



In paragraaf 3.2.1 van de Nota Schaapskooien van de gemeente Utrechtse Heuvelrug staan een aantal voorwaarden waar een schaapskooi aan moet voldoen:

- de functieverandering moet in dienst staan van het behoud van de cultuurhistorische waarden van de schaapskooi;
- voor de vrij in het veld gelegen schaapskooien geldt dat de nieuwe bestemming samenvalt met de voetprint van de schaapskooi. Het daar omliggende terrein dient een bestemming te krijgen, die geen bouw mogelijkheden biedt;
- voor de vrij in het veld gelegen schaapskooien geldt dat de functies woning en kantoor niet mogelijk zijn. Voor de kooien die op een erf met andere gebouwen liggen, geldt deze restrictie niet;
- bij eventuele aanpassing van de schaapskooi worden de in paragraaf 3.2.2 genoemde bouwkundige uitgangspunten in acht genomen.

Een recreatieve bestemming voor de varkensschuur en de schaapskooi wordt door de gemeente gezien als een aanvaardbare functie, die in dienst staat van het behoud van de cultuurhistorische waarden.

In paragraaf 3.2.2. (voorheen 3.2.3) van de Nota Schaapskooien worden de bouwkundige uitgangspunten benoemd. De schaapskooi en de varkensschuur worden reeds recreatief gebruikt en worden niet verbouwd. Deze uitgangspunten zijn daarom in deze ruimtelijke onderbouwing niet relevant. Daarnaast is de schaapskooi niet een vrij in het veld gelegen schaapskooi, maar ligt op een erf. Bovenstaande punt 2 en 3 zijn daarom niet relevant voor deze ruimtelijke onderbouwing.

2.4 Ruimtelijke gevolgen

De hooiberg zal door de upgrading qua voetprint en uiterlijk vrijwel gelijk blijven aan de bestaande bebouwing (zie bijlage 3), alleen de interne indeling en het gebruik wijzigen. De varkensschuur en schaapskooi worden niet verbouwd. Er worden geen aanpassingen in het landschap beoogd. De bestaande groenstructuur blijft behouden. De functieveranderingen van de hooiberg, varkensschuur en schaapskooi leiden niet tot wijzigingen van het uiterlijk of de hoeveelheid bebouwing. Door een ander gebruik wijzigen de verkeersbewegingen, in plaats van de verkeersbewegingen, behorend bij een hobbymatig agrarisch gebruik van hooiberg, varkensschuur en schaapskooi, komen er nu bezoekers. Zie afbeelding 7 voor de locatie van de parkeerplaatsen.

De effecten van de functieverandering voor wat betreft bodem, water, landschap, cultuurhistorie, natuur en infrastructuur wordt besproken in de volgende hoofdstukken.



2.5 Wijzigingsbevoegdheid 35.9.3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de voor deze gronden geldende bestemming (o.a. schaapskooi) te wijzigen in de bestemming met bijbehorende functieaanduiding, bouwvlak en eventuele maatvoeringaanduidingen, mits:

- a. de functieverandering in dienst staat van het behoud van de cultuurhistorische waarden van het betreffende gebouw;
- b. geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- c. de waarden, als bedoeld in 27.1, niet significant worden of kunnen worden aangetast, indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de bestemming als bedoeld in artikel 27, tenzij:
 - er geen reële alternatieven bestaan;
 - er redenen zijn van groot openbaar belang;
- d. daardoor in milieu hygiënisch opzicht geen onevenredig ongunstiger gevolgen ontstaan voor de omgeving;
- e. de verkeersbelasting niet onevenredig toeneemt;
- f. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- h. het andere gebruik, voor zover gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied', de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloedt.

2.5.1 Onderbouwing

De wijziging naar recreatie betreft in dit geval meer dan één gebouw, omdat alle gebouwen een geheel vormen en voor de drie recreatieverblijven een recreatieve bestemming wordt verzocht, hebben wij deze onderstaand getoetst aan de vereisten van 35.9.3.

Ad a: de functieverandering staat inderdaad in dienst van het behoud van de cultuurhistorische waarden van de gebouwen. In paragraaf 3.3. wordt dit nader onderbouwd.

Ad b: er worden geen bijbehorende bouwwerken gebouwd.

Ad. c: de (ecologische)waarden worden niet significant aangetast, zoals blijkt uit het uitgevoerde ecologisch onderzoek.

Ad. d: In milieu hygiënisch opzicht ontstaat geen ongunstiger situatie. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.3.

Ad e: de verkeersbelasting neemt niet onevenredig toe. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.2.

Ad f: de parkeervoorzieningen zijn op eigen terrein, dit wordt tevens toegelicht in paragraaf 4.2.

Ad. g: de inpassing in het landschap vindt op zorgvuldige wijze plaats, dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.5.

Ad. h: de locatie is niet gelegen in de milieuzone stiltegebied, dus dit artikel is niet van toepassing.



3. ALGEMEEN RUIMTELIJK BELEIDSKADER

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening (2021)

Omgevingsvisie

Op 10 maart 2021 stelden Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening vast. Beiden zijn in werking getreden op 1 april 2021. De Interim Omgevingsverordening is nodig, omdat de Omgevingsverordening alleen onder de Omgevingswet in werking kan treden.

In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie er in 2050 uit ziet. De Omgevingsvisie geeft richting aan de toekomstige en fysieke leefomgeving. Dit is alles op, boven en onder de grond en inclusief de sociale aspecten, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. In de Interim Omgevingsverordening staan de regels en instructieregels, die daarvoor nodig zijn. Provincie Utrecht geeft bij de onderstaande zeven thema's de provinciale belangen aan die verplichtingen met zich mee brengen. Dat geeft al een doorkijk naar deze instructieregels. Om voor te sorteren op de toekomst, richt de Omgevingsvisie zich op een aantal ontwikkelingen:

- extra woningen, die gebouwd moeten worden;
- toename van werkgelegenheid;
- toename van verkeer;
- energietransitie;
- klimaatverandering;
- verandering in de landbouw;
- versterking van natuur en recreatief groen.

Provincie Utrecht vindt het daarbij belangrijk om de bestaande kwaliteiten te behouden, te versterken en in balans te laten zijn met deze ontwikkelingen. De ruimte voor ontwikkelingen is beperkt, terwijl de vraag naar ruimte groot is.

Uitwerking beleid in 7 thema's

De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving en voor het mogelijk maken van lokale afwegingen, als een veilige en gezonde leefomgeving daarbij gebaat is. Het beleid voor de gezonde en veilige leefomgeving is beschreven in zeven thema's:

1. Stad en land gezond

Dit thema gaat over milieu, gezondheid, recreatie en toerisme. Provincie Utrecht wil graag voor de woon-, werk-, en leefgebieden bereiken dat deze gezond zijn en uitnodigen tot bewegen. In en rondom steden en dorpen moeten voldoende groene gebieden zijn om te recreëren.

2. Klimaatbestendig en waterrobuust

Dit thema gaat over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er bescherming is tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of de gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte).



3. Duurzame energie

Dit thema gaat over het stimuleren van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.

4. Vitale steden en dorpen

Dit thema gaat over ruimte voor wonen en leven en ruimte voor werken en winkelen. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat nieuwe woningen en bedrijven vooral komen op plekken binnen de bebouwde kom. Ook is het belangrijk dat deze plekken goed bereikbaar zijn met trein, bus, tram en fiets. Prioritaire locaties voor grootschalige integrale ontwikkeling zijn onder meer Leidsche Rijn, Utrecht Centraal Station (Beurskwartier/ Lombokplein en Merwedekanaalzone), Lunetten-Koningsweg en Utrecht Science Park/ Rijsweerd.

5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar

Dit thema gaat over een goed bereikbare provincie, ontwikkeling bij knooppunten en optimalisatie van netwerken, wegen, OV en fiets. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er nieuwe verbindingen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden komen tussen de woon-, werk-, en leefgebieden. Daarbij moet er beter gebruik gemaakt worden van bestaande wegen.

6. Levend landschap, erfgoed en cultuur

Dit thema gaat over aantrekkelijke landschappen en een toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat veel mensen kunnen genieten van de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen. Ook is belangrijk dat het cultuuraanbod (zoals festivals en musea) meegroeit met het aantal inwoners.

7. Toekomstbestendige natuur en landbouw

Dit thema gaat over een robuuste natuur met hoge biodiversiteit en een duurzame landbouw. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat de natuur wordt beschermd en nieuwe natuurgebieden worden aangelegd, die elkaar verbinden. Verder worden boeren geholpen om een omslag te maken naar kringlooplandbouw.

Alle thema's moeten in samenhang bekeken worden. Dat betekent dat niet alles overal kan. Met het uitgangspunt slim combineren en concentreren kan de groei van inwoners en bedrijven en een gezonde leefomgeving in balans blijven. Het concentreren richt zich bijvoorbeeld op het bouwen van nieuwe woningen dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Op die manier blijft er op andere plekken voldoende ruimte voor bewegen, groen, water en natuur.

De locatie is op de kaart 4 "Visie provincie Utrecht 2050" is de locatie aangewezen als:

- klimaatbestendig en waterrobuust;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de overige kaarten wordt hier nader op ingegaan.



Op kaart 6 “Recreatie en toerisme” is de locatie aangewezen als:

- recreatiewoningen. De provincie streeft naar voldoende vitale vakantieparken/recreatiewoningen, gericht op kwaliteit van de verblijfsrecreatie. Permanente bewoning is ongewenst. De beoogde recreatiewoningen zijn van goede kwaliteit en permanente bewoning is uitgesloten.

Op kaart 7 “Duurzaam en robuust bodem- en watersysteem” is de locatie aangewezen als:

- beschermingszone drinkwaterwinning. Binnen dit gebied dient verontreiniging van bodem en grondwater voorkomen te worden. Het betreft bestaande bebouwing en het gebruik van deze drie recreatieverblijven is van dusdanig kleine omvang, dat geen conflict met drinkwaterwinning wordt verwacht.

Op kaart 10 “Duurzame energie” is de locatie aangewezen als:

- ruimte voor windenergie en zonnenvelden onder voorwaarden. Doel is dat de provincie Utrecht in 2050 CO₂ neutraal is en in 2030 minimaal 55 % van het elektriciteitsverbruik in de provincie hernieuwbaar wordt opgewekt. Er zijn op de locatie 24 zonnepanelen geplaatst.

Op kaart 14 “Aantrekkelijke landschappen” is de locatie aangewezen als:

- Landschap Utrechtse Heuvelrug. De provincie wil op de kernkwaliteiten van de landschappen voortbouwen. De landschapskwaliteit moet beter leefbaar worden. Daarbij werkt de provincie in een samenspel met beeld, functie en robuuste structuren. Elke ontwikkeling moet aansluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap. In de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen zijn deze aangegeven voor de Utrechtse Heuvelrug:
 - robuuste eenheid;
 - reliëfbeleving;
 - extreme historische gelaagdheid.

Ook zijn de ambities gegeven, de focus ligt op:

- reliëf en doorsteken- heuveltoppen en wegen;
- zonering gebruik: wonen- werken-recreatie;
- bijzondere aandacht voor o.a. het gebied Doorn-Maarsbergen.

De historische bebouwing, samen met het aantrekkelijke landschap, vormen een eenheid, het recreatief gebruik van de aanwezige bebouwing zorgt voor behoud voor de toekomst. Landschappelijk wijzigt er vrijwel niets, de parkeerplaatsen zijn aan de voorzijde, nabij de provinciale weg, voorzien.

Op kaart 15 “toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed” is de locatie aangewezen als:

- CHS- Archeologisch waardevolle zone;
- CHS-Historische buitenplaatsen.

Er vinden geen werkzaamheden plaats, die tot aantasting van archeologische waarden kunnen leiden. Het duurzaam gebruik van bebouwing in historische buitenplaatsen leidt tot behoud hiervan.



Op kaart 16 “Robuuste natuur met hoge biodiversiteit” is de locatie aangewezen als:

- Natuurnetwerk Nederland

Het recreatief gebruik van bestaande bebouwing leidt niet tot aantasting van het NNN.

Op kaart 17 “duurzame landbouw” is de locatie aangewezen als:

- landbouwstabiliseringsgebied

Er vinden geen landbouwactiviteiten plaats.

Op kaart 18 “regionale indeling” is de locatie ingedeeld in:

- U16. Deze regio beslaat een groot deel van de provincie Utrecht. De locatie ligt in deelgebied 2 Utrechtse Heuvelrug.

Interim omgevingsverordening

In de interim omgevingsverordening, vastgesteld 10 maart 2021, staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwin-gebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie Utrecht. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie Utrecht heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken.

De provincie Utrecht vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie Utrecht is van zo'n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

Programma's

Om het beleid uit te voeren zijn er niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid aangeven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie pakt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere keer zorgt ze ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.

Het plangebied ligt in kaart 6 van de omgevingsverordening in een gebied met een kwetsbare strategische grondwatervoorraad. Het betreft bestaande bebouwing en het gebruik van deze drie recreatieverblijven is van dusdanig kleine omvang dat geen conflict met drinkwaterwinning wordt verwacht.

In kaart 7 een gebied met landschappelijke waarden. De historische bebouwing samen met het aantrekkelijke landschap vormen een eenheid, het recreatief gebruik van de aanwezige bebouwing zorgt voor behoud voor de toekomst. Landschappelijk wijzigt er vrijwel niets, de parkeerplaatsen zijn aan de voorzijde, nabij de provinciale weg voorzien.



Op grond van kaart 11 ligt de locatie in een gebied waar kleine windturbines (< 20 m.) mogelijk zijn. Er zijn geen kleine windturbines voorzien

Zoals uit kaart 12 blijkt, is er ter plaatse een Natuurnetwerk Nederland. Het recreatief gebruik van bestaande bebouwing leidt niet tot aantasting van het NNN.

En op grond van kaart 13 houtopstanden. De houtopstanden blijven bewaard.

Op basis van kaart 14 is het aangewezen als cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) en dient deze beschermd en benut te worden. Het duurzaam gebruik van bebouwing in historische buitenplaatsen leidt tot behoud hiervan.

Op grond van kaart 16 gelden in het gebied landschappelijke waarden. Er vinden geen wijzigingen plaats aan de landschappelijke waarden.

In kaart 17 is het aangewezen als landbouwstabiliseringsgebied. Er vinden geen landbouw activiteiten plaats.

Op basis van kaart 18 geldt een verstedelijkingsverbod landelijkgebied en is legalisatie bestaand gebruik mogelijk. Ook gelden ter plaatse de instructieregels recreatie woningen. Het betreffen reeds bestaande gebouwen, aan de instructieregels voor recreatiewoningen wordt voldaan.

Op basis van kaart 21 is het gebied een aandachtsgebied stiltegebied. Als gevolg van de drie recreatieverblijven is geen aantasting hiervan te verwachten.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan in lijn is met de omgevingsvisie en voldoet aan de vereisten van de interim omgevingsverordening.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal'

De structuurvisie is vastgesteld op 28 januari 2010, Het motto van de Structuurvisie 2030 is 'Groen dus Vitaal'. Aan de ene kant zijn natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie, samen met de sociale kwaliteit van de dorpen, het uitgangspunt. Voor wonen, economische ontwikkeling, sport en recreatie is ruimte, als dat in het verlengde van dit uitgangspunt gevonden kan worden. Omgekeerd is het gewenst dat de samenleving, vanuit de behoefte aan wonen, werken, sporten en recreëren, op zoek gaat naar gebruiksmogelijkheden van het gemeentelijke grondgebied. De vitaliteit, die daarmee wordt ingebracht, verhoogt voor iedereen de waarde van de leefomgeving. 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.

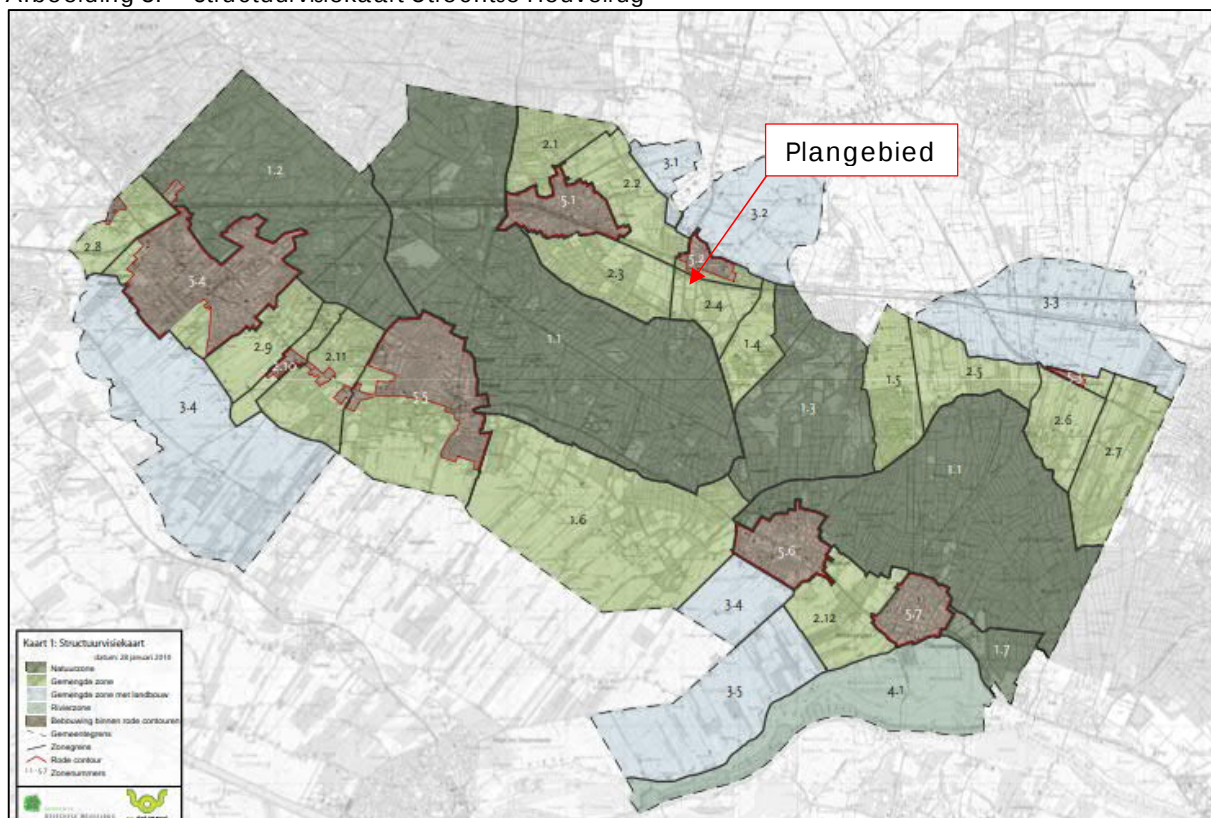
Voor de gemeente brede invalshoek wordt gewerkt met thema's, die een breed terrein bestrijken:

- 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.



Het thema maatwerk voor wonen en werken wordt voor het planvoornemen toegelicht. De gemeente streeft ernaar om voldoende te blijven bouwen binnen de 'rode' contouren van de dorpen. In geval er niet binnen deze contouren wordt gebouwd, dan is het algemene compensatieprincipe van toepassing: bouwen buiten de 'rode' contouren ('groen>rood') dient altijd gepaard te gaan met tenminste gelijkwaardige compensatie binnen de gemeente ('rood>groen').

Afbeelding 5: Structuurvisiekaart Utrechtse Heuvelrug



3.2.2 Onderbouwing

Het plan voorziet in het omzetten van bestaande bebouwing naar recreatief gebruik. Er is geen sprake van nieuwe bebouwing, maar van gewijzigd gebruik, waarmee de cultuurhistorische waarde wordt veiliggesteld. En dus aan een belangrijk uitgangspunten van voornoemd gemengd gebied wordt voldaan.

3.2.3 Natuurzone en gemengd gebied

Het plangebied ligt in het Gemengd gebied (zone 2.4). De uitwerking van de structuurvisiekaart beschrijft over deze zone:

Landgoed Maarsbergen en Kombos (zone 2.4)

Dit gebied omvat het gehele laaggelegen deel van het landgoed dat bij kasteel Maarsbergen hoort, ten zuiden van de A12. Het grootste deel van dit gebied is Rijksmonument.

De gemeente ondersteunt de ontwikkelingsrichting van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug voor meer natuur in dit gebied.



De basis van deze ontwikkelingen ligt in de cultuurhistorische waarden. Die moeten in eerste instantie veiliggesteld en (her-)ontwikkeld worden. Natuurontwikkeling is volgend. En uiteraard moeten de concrete voorstellen passen binnen de lijnen die we in deze structuurvisie hebben uitgezet.

3.2.4 Onderbouwing

De cultuurhistorische waarden worden zoveel mogelijk behouden door het gebruik van de rijks-monumentale bebouwing te veranderen naar recreatief gebruik.

Nota Verblijfsrecreatie

Door de gemeente Utrechtse Heuvelrug is een nota verblijfsrecreatie (Grontmij d.d. 11 augustus 2009, kenmerk 228842) vastgesteld. Hierin is het beleids- en toetsingskader met betrekking tot verblijfsrecreatie verwoord. De belangrijkste en voor onderhavige plan relevante aspecten zijn:

- beleidskader (hoofdstuk 5);
- zorgvuldige afweging tussen natuur en landschap en verblijfsrecreatie;
- zorgen voor het gewenste kwaliteitsniveau door gebruik te maken van het toetsingskader kwaliteitscriteria;
- streven naar meer toeristisch gebruik ten koste van vaste gebruikers;
- tegengaan uitponden recreatieve bedrijven, waarbij recreatieterreinen verloren gaan voor de toeristische markt;
- toetsingskader (hoofdstuk 6);
- in het toetsingskader worden recreatie verblijven niet expliciet benoemd. Er is alleen toetsingskader opgenomen voor kampeertreinen, trekkershutten, B & B's, bungalowterreinen en hotels. Geen van deze voorzieningen is beoogd;
- de gemeente past maatwerk toe voor onderhavige plan, omdat er behoefte is aan authentieke kleinschalige voorzieningen op het platteland en dit mogelijkheden biedt in cultuurhistorische gebouwen. Daarnaast vindt de gemeente diversificatie van het aanbod van belang en daarbij wordt de voorkeur gegeven aan kleinschalige voorzieningen in bijvoorbeeld cultuurhistorisch waardevolle objecten.

3.2.5 Onderbouwing

Aan de in de nota verblijfsrecreatie genoemde beleidskaders wordt maatwerk toegepast, vanwege de gewenste diversificatie, kleinschaligheid, nieuwe doelgroepen en het behoud van drie monumentale objecten.

4. SPECIFIEKE REGELGEVING EN BELEID

4.1 Beeldkwaliteit

4.1.1 Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Utrechtse Heuvelrug

De nota Ruimtelijke kwaliteit (herziening 2017) beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en dient als toetsingskader voor het welstandsadvies dat noodzakelijk is bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

Welstandstoezicht wordt vooral gelegitimeerd vanuit het belang dat door de gemeenschap, in dit geval de gemeente, wordt gehecht aan de kwaliteit van de openbare ruimte en de bijdrage die gebouwen en bouwwerken geacht worden daaraan te leveren. Om dat belang op de juiste wijze te kunnen doorvertalen naar welstandscriteria, is de gemeente onderverdeeld in deelgebieden.

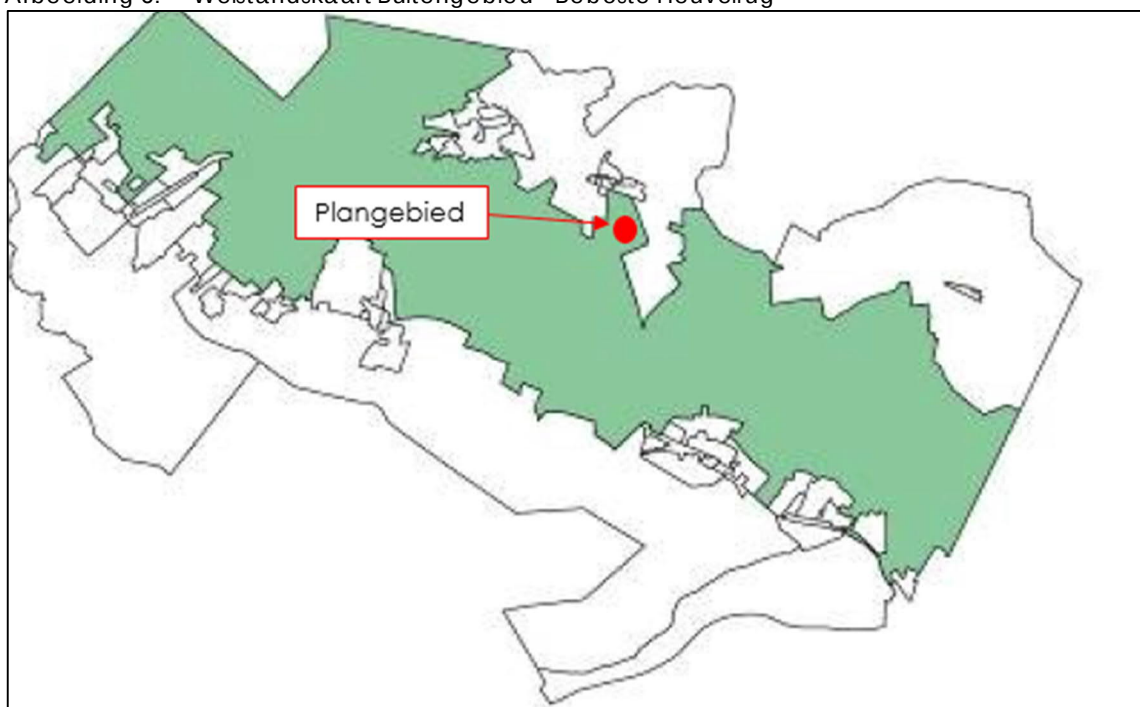


Welstandskaart

Het plangebied maakt deel uit van het buitengebied dat op de welstandskaart is aangewezen als Beboste Heuvelrug.

Deelgebied Beboste Heuvelrug bestaat uit de aaneengesloten bossen ten noorden van de route N225. Het ontworpen landschap met de boscomplexen van grote buitenplaatsen uit de zeventiende en achttiende eeuw is het meest in het oog springende kenmerk. Structuren en complexen uit de negentiende en de vroege twintigste eeuw bestaan uit buitenplaatsen met hun bijgebouwen. In de loop der tijd zijn er (dienst)woningen, defensiebebouwing en recreatieve bebouwing bijgekomen. De bebouwing in het bos van de Heuvelrug is verspreid en solitair van karakter. Het beleid ten aanzien van nieuwe bebouwing is terughoudend.

Afbeelding 6: Welstandskaart Buitengebied - Beboste Heuvelrug



Ontwikkelingen en veranderingen zijn op kleine schaal te verwachten in de aard van vervangende nieuwbouw en aanpassingen aan bestaande bebouwing. Nieuwbouw vindt sporadisch plaats.

Het gebied is grotendeels aangeduid als Belvédèregebied. De hoofddoelstelling van het Belvédèrebeleid is behoud van cultuurhistorische waarden door de ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke inrichting.

Voor het welstandsbeleid is in dit deelgebied de aanwijzing als Belvédèregebied richtinggevend.

4.1.2 Onderbouwing

Het plan voorziet in de realisatie van een recreatieve bestemming in de vorm van drie recreatieverblijven. De verbouw van de bestaande hooiberg zal op zodanige wijze gebeuren, dat het karakter van de hooiberg zoveel mogelijk behouden blijft, de schaapskooi en varkensschuur worden niet verbouwd.



4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Mobiliteitstoets (Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie d.d. 20-12-2018)

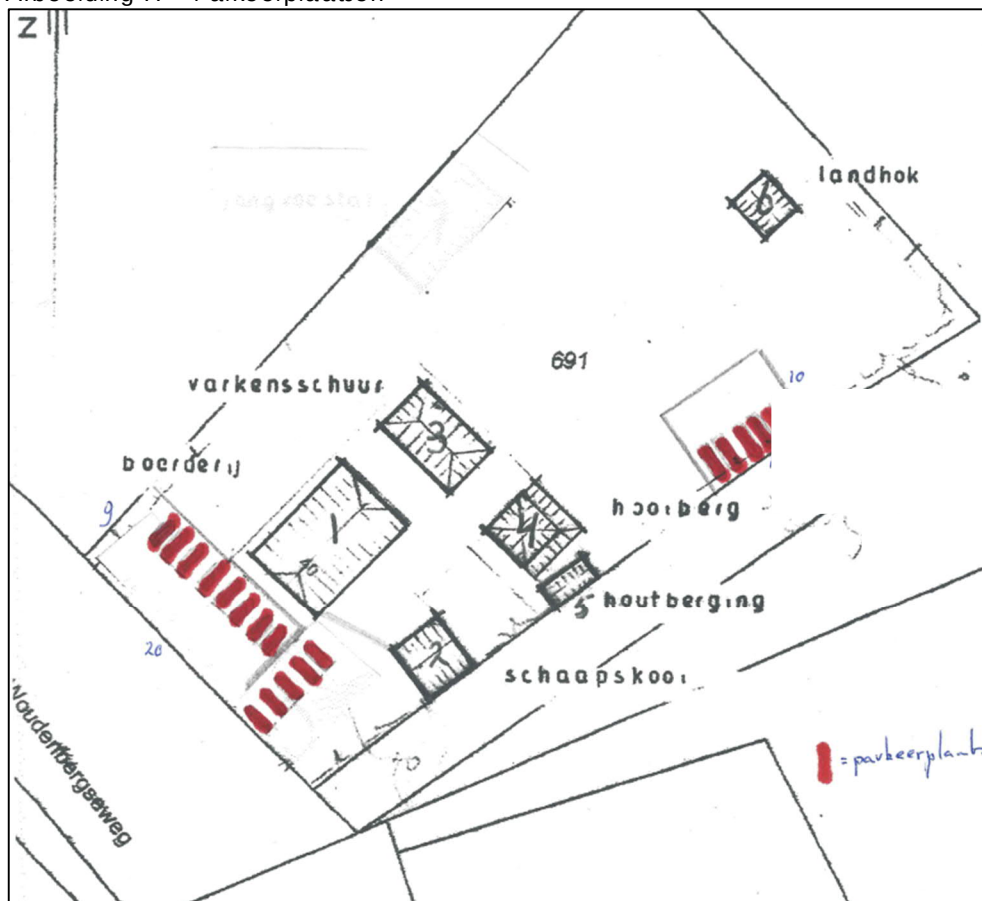
Het is van belang dat alle ruimtelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) voor alle relevante vervoerswijzen (auto, openbaar vervoer, fiets en voetganger) goed en tijdig ontsloten zijn en het omringende verkeersnetwerk niet wordt verstoord. De provincie stelt een mobiliteitsscan verplicht bij elke voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Indien sprake is van een mogelijke verstoring van het functioneren van het verkeers- en vervoernetwerk, is de mobiliteitstoets verplicht.

4.2.2 Onderbouwing

Als gevolg van het recreatief gebruik van de hooiberg, de schaapskooi en de varkensschuur zullen minimaal acht parkeerplaatsen benodigd zijn (minimaal twee per recreatieverblijf). Het plan voorziet hier ruim in (zie afbeelding 7).

Afbeelding 7: Parkeerplaatsen



4.2.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (d.d. 02-02-2010)

Het GVVP biedt een realistisch en concreet beleidskader voor het optreden van de gemeente, op het gebied van verkeer en vervoer. Het planvoornemen voorziet niet in de aanleg van verkeerskundige voorzieningen waarbij het GVVP van toepassing is.

Voor de parkeernormen gaat het GVVP uit van de CROW-normen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt hierop aangesloten. Daarnaast heeft de gemeente in haar beoordeling van het plan nog aangegeven dat de beoogde parkeerplaatsen bij voorkeur buiten het zicht vanaf de weg gerealiseerd moeten worden.



Voor de ruimtelijke ontwikkeling is sprake van drie recreatieve verblijven. Conform het gemeentelijk beleid dient per recreatie verblijf één parkeerplaats te worden gerealiseerd. Deze zijn zodanig geplaatst, dat ze van de openbare weg worden afgeschermd door een heg.

De verkeersafname ten opzichte van de bestaande situatie heeft daarom geen relevante gevolgen voor de verkeersafwikkeling van de Woudenbergseweg.

4.2.4 Bereikbaarheid

De locatie is gelegen aan de Woudenbergseweg 40. Deze N-weg is voorzien van een fietspad, aan de overkant van de weg is een wandelpad door het bos heen. Omdat het een N-weg is, is de locatie goed bereikbaar per auto en daarmee ook goed bereikbaar voor de hulpdiensten. Vanwege het fietspad en het wandelpad is de locatie ook goed bereikbaar per fiets en voor voetgangers. De locatie is echter minder goed bereikbaar met het openbaar vervoer, maar gezien de beoogde functie van de bestemming zal dit naar alle waarschijnlijkheid niet tot problemen leiden.

Conclusie

De toename aan verkeer is minimaal, een mobiliteitstoets wordt niet nodig geacht. Het parkeren vindt plaats op het eigen perceel van de woningen en er is geen sprake van een significante verkeerstoename op de Woudenbergseweg. De locatie is, met uitzondering van het OV, goed bereikbaar.

4.3 Milieu

4.3.1 Milieu algemeen

Het realiseren van de beoogde recreatieve bestemming is niet milieubelastend, een dergelijke bestemming is evenmin milieugevoelig in de zin van de Wet geluidhinder en de Wet geurhinder en veehouderij.

4.3.2 Bodem

Ten behoeve van de wijziging van de bestemming middels deze ruimtelijke onderbouwing dient de bodemkwaliteit in beeld te worden gebracht en daarom is een bodemonderzoek uitgevoerd.

Onderzoek

Voor de hooiberg is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd d.d. 31 maart 2020. Omdat de varkensschuur en de schaapskooi niet verbouwd worden, zijn deze niet meegenomen in het bodemonderzoek. Onderstaand zijn de resultaten van het onderzoek toegelicht.

De conclusie van het verkennend bodemonderzoek luidt dat de er geen bodemvreemde materialen zijn waargenomen. Wel is er een lichte verontreiniging aan zink en benzeen waargenomen. Het licht verhoogde gehalte aan zink in de grond en de licht verhoogde concentratie benzeen in het grondwater zijn dermate gering dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De sterk verhoogde concentratie zink in het grondwater geeft in principe aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De verhoogde concentratie zink is naar alle waarschijnlijkheid ontstaan doordat de bodem nog niet voldoende hersteld was tijdens watermonsternamen na plaatsing van de peilbuis. Volgens het bodemonderzoek is er waarschijnlijk sprake van een incidentele verhoging en is het uitvoeren van een aanvullend onderzoek niet doelmatig.



De ODRU meldt echter dat, omdat er geen herbemonstering van het grondwater is uitgevoerd, er formeel sprake is van een (vermoedelijk) geval van ernstige bodemverontreiniging van het grondwater met zink. Het is daarom niet toegestaan om grondwater te onttrekken uit de bodem. Indien in de toekomst grondwater zal worden onttrokken, is nader onderzoek nodig.

Conclusie

Op basis van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat aanvullend (of nader) bodemonderzoek niet nodig is. De ODRU meldt echter dat, omdat er geen herbemonstering van het grondwater is uitgevoerd, er formeel sprake is van een (vermoedelijk) geval van ernstige bodemverontreiniging van het grondwater met zink. Het is daarom niet toegestaan om grondwater te onttrekken uit de bodem. Aangezien er geen grondwater zal worden onttrokken, vormt dit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.3.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd in welke mate het geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen en dergelijke) mag belasten.

Op basis van de wet zijn voor de geluidgevoelige bestemmingen voorkeursgrenswaarden opgenomen, waaraan in principe aan voldaan moet worden:

- wegverkeer 48 dB
- spoorwegverkeer 55 dB
- industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen 50 Db(A)

Wanneer geen nieuwe geluidgevoelige functies worden ontwikkeld, geldt op basis van de Wgh geen onderzoekverplichting.

Onderzoek

Wegverkeerslawai

Met de beoogde functieveranderingen wordt in het kader van de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelig bestemmingen gerealiseerd. Een akoestisch onderzoek wordt daarom als niet noodzakelijk geacht.

Spoorwegverkeerslawai

Het plangebied ligt niet binnen de wettelijke zone van een spoorweg.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de wettelijke zone van een industrieterrein.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. In het kader van de Wet geluidhinder hoeft er geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.3.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de AMvB Niet In Betekende Mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.



In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen, die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De functieveranderingen van de bestaande gebouwen en de upgradering van de hooiberg dragen niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekende mate. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

4.3.5 Bedrijven en milieuzonering

Op de locatie is in de huidige situatie een woonbestemming aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens ter plaatse tevens een recreatiebestemming te realiseren, in de vorm van drie recreatieverblijven, ter plaatse van de voormalige varkensschuur, schaapskooi en hooiberg.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich bestemmingen Agrarisch, Groen, Kantoor en Wonen. Recreatiewoningen kunnen worden vergeleken met een kleinschalig hotel, dat tot milieucategorie 1 behoort. Daarvoor geldt in een rustige woonwijk een richtafstand van 10 meter. De dichtstbijzijnde woonlocatie bevindt zich op een afstand van kleine 70 meter. De dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming (nutsvoorziening) bevindt zich ook buiten de richtafstanden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de functieverandering.

4.3.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's, die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven, die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om:

- bedrijven die onder het Besluit risico's zware ongevallen vallen (Brzo);
- LPG/LNG-tankstations;
- opslagplaatsen (PGS);
- ammoniakkoel-/vriesinstallaties;
- spoorwegemplacementen.

In het Bevi is opgenomen dat binnen de PR 10-6 contour geen kwetsbare objecten zijn toegestaan, voor beperkt kwetsbare objecten is dit een richtwaarde. Wanneer een ruimtelijk besluit wordt genomen binnen het invloedgebied van de risicobron, dan dient het groepsrisico verantwoord te worden.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de omgang met externe veiligheid rond buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (zoals gas en brandbare vloeistoffen). De normen, die door het Bevb worden gehanteerd, zijn gelijkgesteld met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), zodat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR) gelijk zijn.



Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

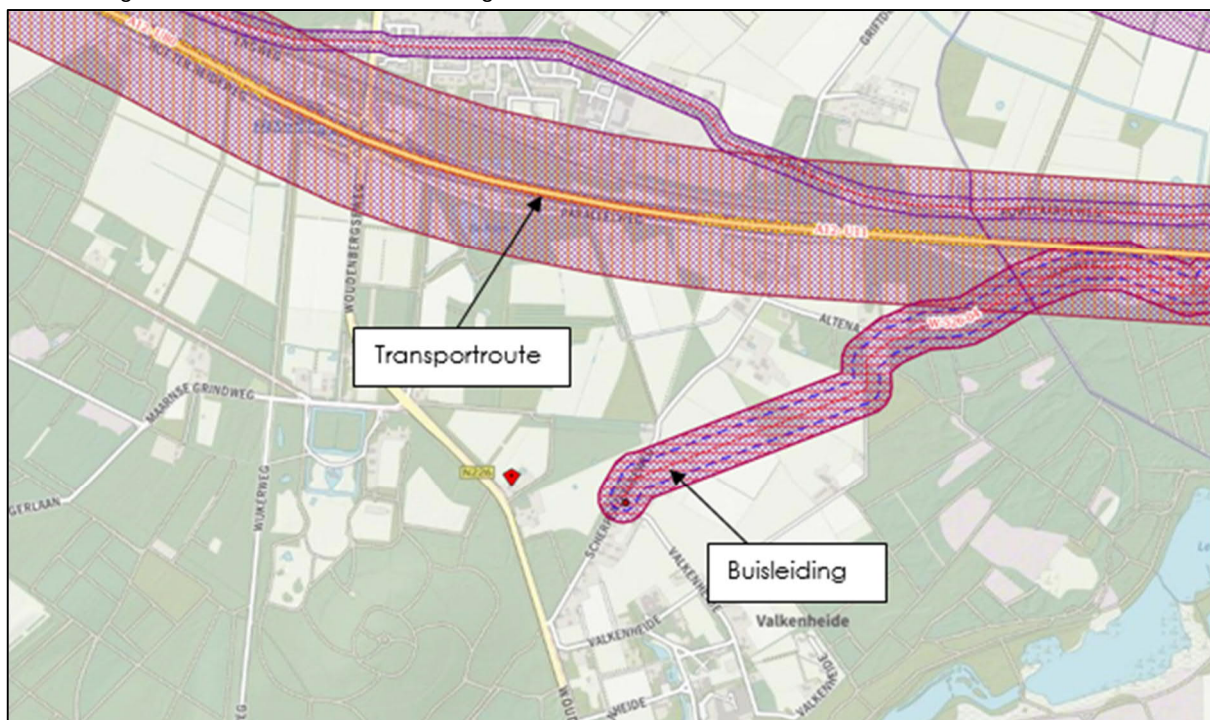
Het beleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen via weg, binnenvaart en spoorweg is opgenomen in het Bevt. Voor de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten) geldt het Basisnet. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd.

Buiten 200 meter van de transportroute of wanneer het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of de toename minder is dan 10% kan volstaan worden met een beperkte verantwoording. Een uitgebreide verantwoording is nodig wanneer sprake is van een toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Onderzoek

De risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn geïnventariseerd aan de hand van de EV-Signaleringskaart, zie navolgbare afbeelding.

Afbeelding 8: Risicobronnen externe veiligheid



Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Uit de risicokaart blijkt dat zich in de relevante omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden in het kader van het Bevi. Het plaatsgebonden- en groepsrisico hoeft niet nader beschouwd te worden.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Ten oosten van het plangebied bevindt zich op circa 335 meter een aardgasbuisleiding (W-526-04). De buisleiding heeft een uitwendige diameter van 168 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. Het plangebied ligt buiten de letaliteitscontour en vormt om die reden geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het plaatsgebonden- en groepsrisico hoeft niet nader beschouwd te worden.



Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Ten noorden van het plangebied ligt op een afstand van circa 800 meter de A12, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied ligt hiermee buiten de 200 meter zone en de voor het groepsrisico maatgevende invloedgebied van de stof GF3 (355 meter). Het plangebied ligt wel binnen het invloedgebied van de stofcategorie LT2 die over de A12 wordt vervoerd. Op basis van de beoogde ontwikkeling neemt het aantal personen binnen het plangebied ten opzichte van de planologische situatie beperkt toe. De ontwikkeling heeft om die reden geen invloed op het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3.7 Duurzaamheid

Provinciaal beleid

In de Provinciale Structuurvisie (vastgesteld op 20-12-2018) en in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (vastgesteld op 20-12-2018) staat dat voor nieuwe ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied het ruimtelijk plan een beschrijving moet bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Bij zowel bouw, als renovatie is het van belang dat nagedacht wordt over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken. Hiermee dragen ruimtelijke plannen bij aan het doel van 10% duurzame energiegebruik in 2020, zoals verwoord in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013.

Gemeentelijk beleid

Het milieubeleidsplan 'Duurzaam en klimaatneutraal', programma 2017-2022 bevat de strategische milieubeleidsdoelen van de gemeente, de aanpak en het uitvoeringsprogramma 2017. Het algemene deel is geldend van 2017 t/m 2022, het uitvoeringsprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd.

In het plan zet de gemeente uiteen dat zij streeft naar een leidende positie in duurzame ontwikkelingen en steeds op zoek gaat naar de meest waardevolle duurzaamheidsambities. De volgende vijf doelen zijn opgesteld om dit te bereiken:

- klimaat neutrale gemeente in 2035;
- kwaliteit leefomgeving (water, geluid, lucht, licht, geur, trilling, straling, bodem en externe veiligheid);
- duurzame mobiliteit;
- duurzame economie;
- duurzame en klimaat neutrale organisatie.

Het milieubeleidsplan stelt onder andere eisen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Enerzijds op gebouwniveau door het streven naar een verscherpte EPC en het werken met het instrument GPR Gebouw(r). GPR Gebouw geeft per thema een 'rapportcijfer' uiteenlopend van 6 (bouwbesluit niveau/minimaal) tot 10 (zeer goed). Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt een GPR-score van gemiddeld minimaal 7, met minimaal een 7 voor het thema energie. Bij zogenaamde 'kansrijke' projecten, waarbij bijvoorbeeld meer dan 50 woningen gebouwd worden of waar de gemeente een grondpositie heeft, geldt een GPR-score van minimaal 8. Anderzijds op omgevingsniveau door het toepassen van gebiedsgericht milieubeleid. Hiertoe zijn er voor de gemeente acht gebiedstypen met bijbehorende ambities (milieu kwaliteitsprofielen) opgesteld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden deze milieu kwaliteitsprofielen toegepast.



Klimaat routekaart

De klimaat routekaart van de gemeente heeft de volgende doelstellingen:

- klimaat neutraal wonen: het plan voorziet in energiezuinige recreatiewoningen en ter plaatse zijn 24 zonnepanelen aanwezig. Hiermee wordt aan één van de genoemde doelen voldaan;
- klimaat neutrale bedrijven en organisaties: deze doelen zijn niet van toepassing voor dit gebruik;
- klimaat neutraal mobiel: door de verhuurder wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd door de recreant te wijzen op leuke fietsroutes;
- duurzame energie: de initiatiefnemer heeft van de gemeente een vergunning gekregen voor het plaatsen van 24 zonnepanelen. Deze zijn inmiddels geïnstalleerd en dekken daarmee een substantieel deel van de energiebehoefte (stroom) af.

Beoordeling

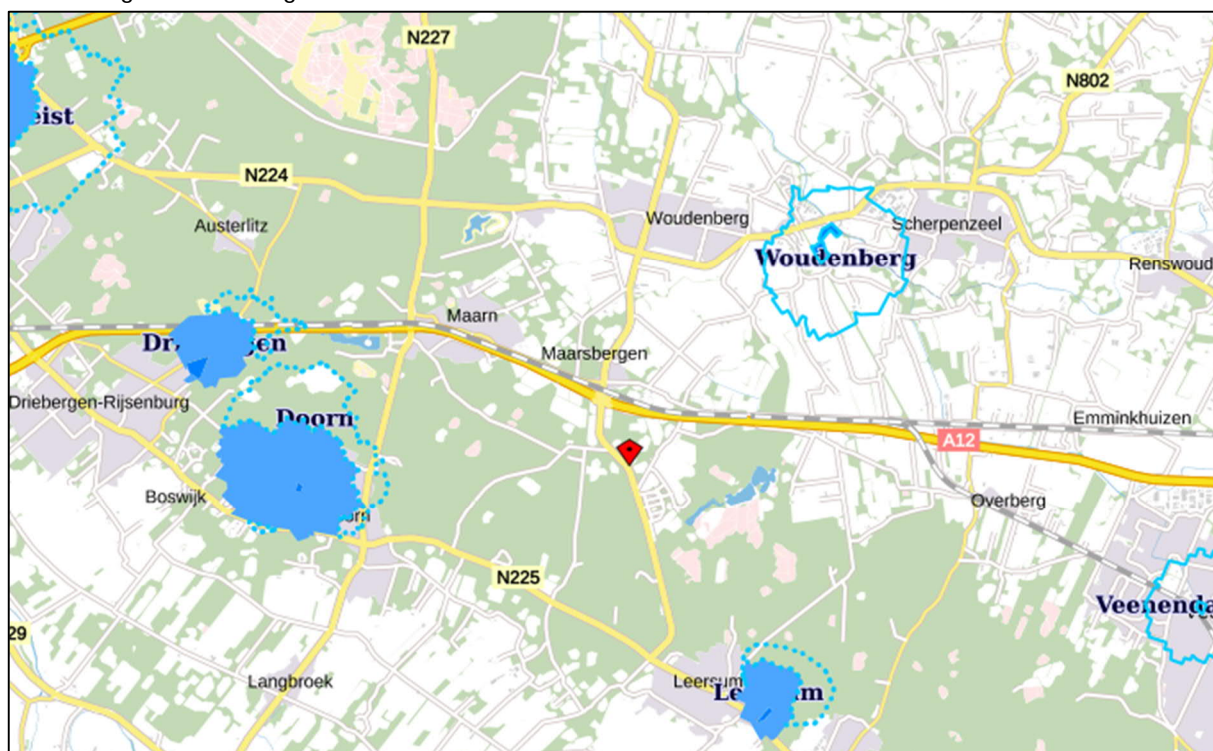
Bij de verbouw van de hooiberg wordt deze voorzien van isolatie, zoals op tekening (bijlage 3) is weergegeven. Er wordt gebruik gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen. De varkensschuur en schaapskooi worden niet verbouwd.

4.4 Water

4.4.1 Waterwingebied/grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt niet in of nabij een waterwingebied of in een grondwaterbeschermingsgebied.

Afbeelding 9: Waterwingebieden





4.4.2 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. Het watersysteem wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Vallei en Veluwe.

4.4.3 Onderzoek

Met de voorgenomen functieveranderingen en upgradering van de hooischuur is geen sprake van een toename van de oppervlakte aan verharding/bebouwing in vergelijking met de huidige situatie. De hoeveelheid afstromend hemelwater neemt daarmee ook niet toe. Extra compenserende waterbergingsmaatregelen zijn om die reden niet aan de orde.

4.4.4 Riolering

Het adres Woudenbergsesweg 40 is op drukriolering aangesloten. Recreatieve functies kunnen hierbij worden gezet, met dien verstande dat er enkel vuilwater in komt. Al het hemelwater wordt op het perceel opgevangen en geïnfiltreerd. Er is geen hemelwaterafvoer aangesloten op het gemeentelijk riool.

Conclusie

De waterhuishoudkundige aspecten van het planvoornemen vormen geen belemmering voor het beoogde plan.

4.5 Groen, natuur en landschap

Volgens nationale- en internationale regelgeving is het verplicht om voorafgaand aan ruimtelijke plannen, onderzoek te doen naar de effecten op beschermde gebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland (NNN)) en het eventuele voorkomen van beschermde flora en fauna. Tevens is het volgens nationale regelgeving in sommige gevallen verplicht om melding te doen van het kappen van houtopstanden.

Bescherming van Natura 2000-gebieden, soorten en houtopstanden is in Nederland vanaf 1 januari 2017 geregeld via de Wet natuurbescherming (Wnb). Het beleid rond NNN is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en heet hier formeel EHS.

4.5.1 Onderzoek

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is een Quickscan Wet natuurbescherming betreffende de wijziging naar recreatief gebruik van zowel de hooischuur, als van de voormalige varkensschuur en voormalige schaapskooi uitgevoerd.



Gebiedsbescherming

Natura 2000

- De voorgenomen handeling heeft geen effect door externe werking op de in het kader van de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn aangewezen habitatype(n) en soorten als gevolg van oppervlakteverlies, versnippering, trillingen, optische verstoring, verdroging, verandering in populatiedynamiek of mechanische verstoringen;
- Gezien de gewenste functieverandering mag worden aangenomen dat een negatief effect door externe werking, als gevolg van stikstofdepositie, waardoor verzuring en vermesting niet zal optreden (varkensschuur en schaapskooi versus kleinschalig recreatief gebruik).

NNN

- Het plangebied ligt in het NNN, maar heeft geen natuurfunctie. Binnen het NNN kunnen namelijk andere functies aanwezig zijn dan natuur: de zogenaamde ingesloten functies. Daarnaast zullen de functieveranderingen niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden: het plangebied is geen zone van bijzondere ecologische kwaliteit, het is geen gebied dat bepalend is voor de aaneengesloten- en robuustheid van het NNN, er zijn geen bijzondere soorten aanwezig én het vormt geen essentiële verbinding.

Bestemming, functie en gebruik van de overige gebouwen (woonboerderij, opslaghokken) blijven ongewijzigd en daarmee ook de effecten daarvan.

Soortenbescherming

Flora

- Beschermde flora is niet aanwezig. Vervolgstappen zijn niet aan de orde.

Vleermuizen

- Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen worden uitgesloten binnen het plangebied; vervolgstappen zijn niet aan de orde.

Overige zoogdieren

- De hooischuur vormt een verblijfplaats voor Steenmarter, maar heeft geen essentiële functie. Er zijn geen prooiresten aangetroffen en slechts twee uitwerpselen, waardoor een voortplantingsplaats wordt uitgesloten. Mochten er te zijner tijd werkzaamheden aanvangen, dan kan op dat moment opnieuw gekeken worden naar de functie van de hooischuur als verblijfplaats voor Steenmarter. Wanneer er met de gedragscode wordt gewerkt, is het niet nodig om een ontheffing aan te vragen voor het verstoren/vernietigen van een verblijfplaats van Steenmarter.

Vogels

- Jaarrond beschermde nestplaatsen zijn niet aanwezig; er is geen nader onderzoek nodig om de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten uit te kunnen sluiten;
- Alle broedgevallen zijn bij de wet beschermd en mogen niet verstoord of vernietigd worden. In de nestkasten langs de noordwestelijke zijde van de hooischuur en in de vegetatie aan diezelfde kant kunnen broedgevallen voorkomen.

Reptielen, amfibieën en vissen

- Beschermde verblijfplaatsen of essentieel leefgebied van reptielen, amfibieën en vissen zijn uitgesloten; vervolgstappen zijn niet aan de orde.

Insecten en andere ongewervelden

- Beschermde verblijfplaatsen van insecten en andere ongewervelden zijn uitgesloten; vervolgstappen zijn niet aan de orde.



Zorgplicht

Voor alle soorten, inclusief de soorten met een vrijstelling en soorten zonder bijzondere beschermingsstatus, geldt de wettelijke zorgplicht. Dit houdt in dat al het redelijke gedaan moet worden om verstoring van deze soorten te voorkomen.

Overig

Bestemming, functie en gebruik van de overige gebouwen (woonboerderij, stal, schaapskooi, opslaghekken) blijven ongewijzigd en daarmee ook de effecten daarvan.

4.5.2 Aanbevelingen

Bij een eventuele verbouwing van de hooisluur in de toekomst is het mogelijk om nestkasten in de gevels in te bouwen. Zo kunnen verblijfplaatsen gecreëerd worden voor vleermuizen, maar ook voor Gierzwaluw en Huismus. Door net als in de huidige situatie nestkastjes op te hangen, worden ook verblijfplaatsen voor vogelsoorten zoals Pimpelmees gecreëerd.

4.5.3 Nestkasten

Aan de hand van de aanbeveling van de Quickscan hebben de eigenaren meerdere netkasten voor vogels bevestigd op de hooiberg. Daarnaast nestelen vogels in het hooi onder het dak van de hooiberg. Op het erf is verder door de Uilenvereniging een nestkast opgehangen.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Cultuurhistorie

Het erf en de aanwezige gebouwen zijn Rijksmonumenten. Een uitwerking hiervan is opgenomen in hoofdstuk 2.3 paragraaf Rijksmonumenten.

4.7 Archeologie

Het Verdrag van Malta (Valletta) heeft bepaald dat overheden verplicht zijn om bij ruimtelijke ingrepen het archeologisch erfgoed te beschermen. In Nederland is deze archeologische bescherming opgenomen in de Erfgoedwet. Wanneer er grondwerkzaamheden plaatsvinden, dan dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Vanwege de aanwezige dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' in het plangebied geldt dat bij het bouwen van een bouwwerk een rapport moet worden aangeleverd waarin de archeologische waarde voldoende is vastgesteld (artikel 25.2.1 van het vigerend bestemmingsplan). In het vigerende bestemmingsplan staan de volgende uitzonderingen op de bouwregels:

Het bepaalde in lid 25.2.1 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte kleiner dan 1.000 m²;
- bouwwerken die niet dieper dan 0,3 meter onder maaiveld geplaatst kunnen worden.

De beoogde aanpassing betreft een upgrading van een hooiberg. Deze heeft een oppervlakte van minder dan 1.000 m² en wordt niet dieper dan 0,3 meter onder maaiveld gebouwd. Een archeologisch onderzoek wordt daarbij niet noodzakelijk geacht.



Conclusie

Vanwege de geringe omvang van het bouwwerk (de hooiberg) wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. De varkensschuur en schaapskooi worden niet verbouwd, derhalve is geen archeologisch onderzoek nodig.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

De beoogde ontwikkeling is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De kosten voor deze vergunning worden door de initiatiefnemer gedragen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning, op grond van artikel 2.1 lid 1, onder c, in samenhang met 2.12 lid 1 onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt door de gemeente gedurende zes weken ter inzage gelegd, waartegen eenieder een zienswijze kan indienen.

Er zal nog vooroverleg met Provincie en Waterschap plaatsvinden. Daarnaast zal de gemeenteraad om een verklaring van geen bedenkingen moeten worden gevraagd.

5.3 Handhaving

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

Daarom wordt bij de actualisering van deze ruimtelijke ordening voorafgaand, waar mogelijk, een zo goed mogelijk beeld verkregen van de huidige planologische situatie en ontwikkelings-/afwijkingmogelijkheden, de in de afgelopen 10 jaar aangevraagde en verleende afwijkingen/omgevingsvergunningen en de in de afgelopen tien jaar verrichte handhavingsacties en verleende gedoogbeschikkingen. Dit onderzoek past volledig binnen de verplichtingen uit onder andere de artikelen 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De investering betreft de invulling van de preventieve toezicht en handhavingsverplichting.

De kwaliteit van de preventieve toezicht en handhavingsverplichting beïnvloedt rechtstreeks de impact en de gevolgen van de repressieve toezicht- en handhavingsverplichting (1) en daarmee de houdbaarheid van het op te stellen en vast te stellen ruimtelijke ordening. Het is om die reden dat in de ruimtelijke ordening de nadruk op de preventieve aspecten is gelegd. Daarvoor is de ruimtelijke ordening het middel bij uitstek.