

a

Gemeente / Utrechtse Heuvelrug

Bestemmingsplan / Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen

Gemeente / Utrechtse Heuvelrug
**Bestemmingsplan / Buitengebied Overberg, Maarn,
Maarsbergen en Amerongen**

| | |
|---------------|---|
| opdrachtgever | Gemeente Utrechtse Heuvelrug |
| opdrachtnemer | Amer / ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 / 3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / bureau@amer.nl / www.amer.nl |
| status | Concept Startnotitie |
| projectnummer | 78-105 |
| datum | 3 januari 2012 |

Startnotitie

Inhoudsopgave

| | |
|--|------------|
| Hoofdstuk 1 Inleiding | 3 |
| 1.1 Aanleiding en doelstelling | 3 |
| 1.2 Begrenzing plangebied | 3 |
| 1.3 Geldende bestemmingsplannen | 4 |
| 1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting | 4 |
| 1.5 Procedure | 6 |
| Hoofdstuk 2 Beleidskader | 7 |
| 2.1 Inleiding | 7 |
| 2.2 Rijksbeleid | 8 |
| 2.3 Provinciaal beleid | 15 |
| 2.4 Regionaal beleid | 32 |
| 2.5 Gemeentelijk/lokaal beleid | 40 |
| Hoofdstuk 3 Functionele analyse | 51 |
| 3.1 Geomorfologie en bodem | 51 |
| 3.2 Water | 53 |
| 3.3 Landschap en cultuurhistorie | 57 |
| 3.4 Natuur | 61 |
| 3.5 Landbouw | 64 |
| 3.6 Wonen | 69 |
| 3.7 Niet-agrarische bedrijven en instellingen | 71 |
| 3.8 Recreatie | 72 |
| 3.9 Infrastructuur | 74 |
| 3.10 Milieu | 77 |
| Hoofdstuk 4 Gebiedsvisie | 105 |
| 4.1 Inleiding | 105 |
| 4.2 Landschap, bos en natuur | 106 |
| 4.3 Water | 109 |
| 4.4 Wonen en werken | 110 |
| 4.5 Landbouw | 111 |
| 4.6 Hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing | 113 |
| 4.7 Recreatie | 115 |
| 4.8 Buitenplaatsen, landgoederen, bijzondere complexen | 116 |
| Hoofdstuk 5 Hoofdopzet bestemmingsplan | 119 |
| 5.1 Inleiding | 119 |
| 5.2 Bestemmingsplan als toetsingskader | 119 |
| 5.3 Hoofdopzet plansystematiek voor de agrarische gebieden | 121 |
| 5.4 Natuur, bos en water | 131 |
| 5.5 Wonen | 132 |
| 5.6 Bedrijven | 134 |
| 5.7 Recreatie, sport en instellingen | 136 |
| 5.8 Cultuurhistorie en archeologie | 137 |
| 5.9 Landgoederen en buitenplaatsen | 139 |
| 5.10 Infrastructuur | 140 |
| 5.11 Vrijkomende agrarische bebouwing | 141 |
| 5.12 Ontwikkelingskaart | 143 |
| Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid | 145 |
| 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 145 |
| 6.2 Economische uitvoerbaarheid | 145 |
| 6.3 Handhavingsaspecten | 145 |

Bijlagen bij de toelichting
Bijlage 1 Verslag wateroverleg

149
151

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft besloten om voor het buitengebied van Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen Doorn een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Formeel dient een bestemmingsplan elke tien jaar integraal te worden herzien en de geldende bestemmingsplannen dateren uit 1995. Een herziening is dus op zijn plaats. Met een nieuw bestemmingsplan kan bovendien ingespeeld worden op het actuele rijksbeleid en provinciale beleid, alsmede verschillende ontwikkelingen die thans gaande zijn in het landelijk gebied. Actualisering van het bestemmingsplan moet er toe leiden dat een actueel bestemmingsplan ontstaat, dat ook flexibel is, zij het in beperkte mate. Het nieuwe plan speelt zoveel mogelijk in op de verwachte toekomstige ontwikkelingen. Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is het opstellen van een actueel planologisch-juridisch kader waarbinnen de gewenst geachte ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

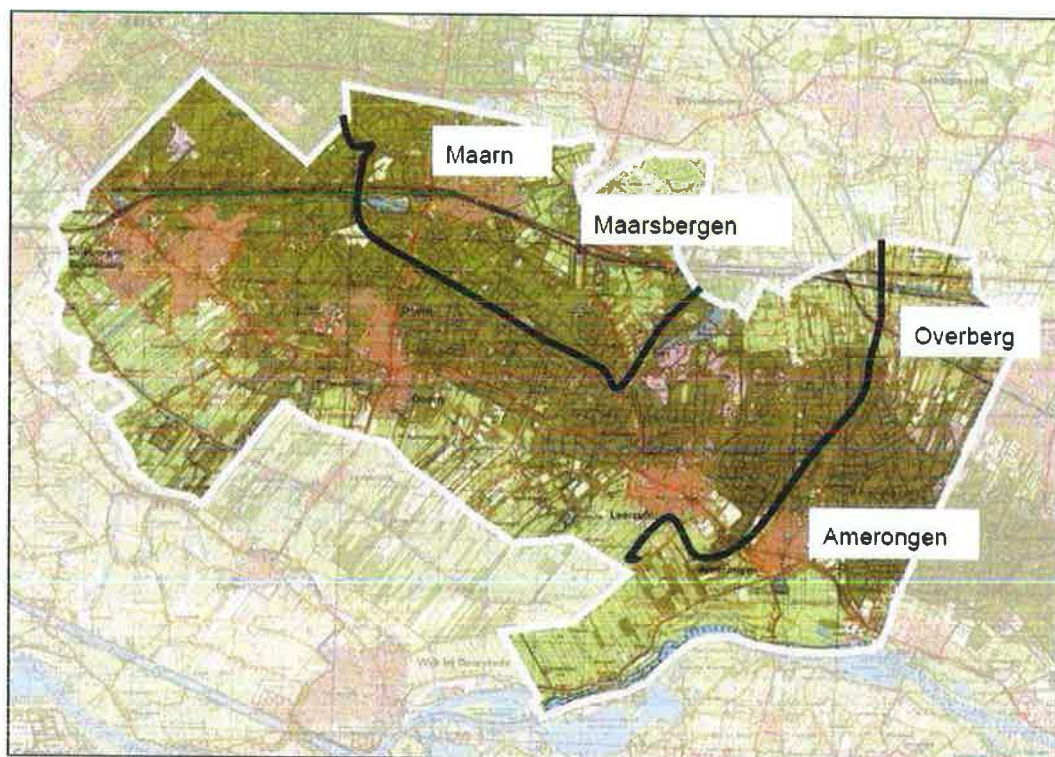
1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit het hele buitengebied van de voormalige gemeenten Maarn en Amerongen. Voor de bebouwde kom van de kernen binnen het plangebied, Maarn en Maarsbergen, Overberg en Amerongen zijn of worden afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld. De rijksweg A12 en de gronden daar omheen zijn tevens buiten het plangebied gehouden.

Voor de begrenzing van het plangebied vormt de met de Structuurvisie Utrecht 2005-2015 vastgestelde 'rode contour' het leidend principe. Het strikt aanhouden van de contour als grens voor het plangebied van dit bestemmingsplan is daarentegen niet in alle gevallen gewenst. Om een aantal voorbeelden te geven:

PM (info gemeente nodig)

Vanwege bovengenoemde voorbeelden, die niet uitputtend zijn, volgt de begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan dan ook niet strikt de rode contour van het streekplan.



Afbeelding - Globale ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Amerongen, vastgesteld 18 december 1995;
- 1e partiële en correctieve herziening Bestemmingsplan buitengebied Amerongen, vastgesteld 5 februari 2001;
- 2e partiële herziening Bestemmingsplan buitengebied, Lekdijk 1, vastgesteld 11 oktober 2004;
- Een negental vastgestelde wijzigingsplannen;
- Bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Maarn, vastgesteld 11 december 1995;
- Wijzigingsplan Rottegatsteeg;
- Twee uitwerkingsplannen Landgoed Anderstein;
- Landelijk Gebied Doorn 1981 (een klein gedeelte ten noordwesten van Maarn).

1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting

Het bestemmingsplanproces

Nulinventarisatie

Bij het opstellen van een actueel bestemmingsplan is het noodzakelijk over actuele gegevens te beschikken. Het is van belang om de diverse functies in het buitengebied in beeld te hebben, teneinde voor die functies een passende regeling op te kunnen stellen. Daarnaast is per functie de mogelijke ontwikkelingsruimte onderzocht.

Bij de start van het planproces heeft daarom een uitgebreide inventarisatie plaatsgevonden. Deze zogenoemde 'nulinventarisatie' heeft een zo volledig mogelijk beeld gegeven van de diverse functies in het buitengebied (waaronder wonen, agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en instellingen). Tijdens de inventarisatie is ook de aanwezige bebouwing geïnventariseerd. De gegevens van de nulinventarisatie zijn een belangrijke input voor de juridische planopzet (toelichting op de regels) en het tekenen van de verbeelding. Samen met de regels vormen deze het voorontwerp-bestemmingsplan. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend voor iedereen, de toelichting is dat niet.

Kwalitatieve inventarisatie agrarische bebouwing

PM

Het bestemmingsplan

Zoals reeds is benoemd, wordt in het bestemmingsplan een overzicht gegeven van het relevante beleid van de nationale, provinciale en regionale overheden en instanties. Bovendien is ingegaan op het gemeentelijke beleid. Tevens zijn de de belangrijkste functies in het gebied beschreven, waarbij de huidige situatie en ook tendensen en/of toekomstige ontwikkelingen aan bod komen.

Met behulp van de resultaten van de beschreven onderzoeken, de discussies met betrokken organisaties, overleggen met de klankbordgroep, de bestuurlijke en ambtelijke overleggen en de vakspecialisten van het adviesbureau is een visie opgesteld over de hoofdlijnen van de gewenste ontwikkeling van het buitengebied van Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen. Op basis van deze visie en de nulinventarisatie zijn de regels en de verbeelding opgesteld.

Opzet toelichting

Het spreekt voor zich dat het relevante rijks-, provinciaal, regionale en gemeentelijk beleid als basis dient voor het nieuwe bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 bevat een beknopt overzicht van de belangrijkste beleidsvisies van rijk, provincie, regio en gemeente, zoals opgenomen in diverse nota's en plannen.

In hoofdstuk 3 zijn de resultaten van de functionele analyse (natuur en landschap, landbouw, recreatie et cetera) weergegeven. Daarbij zijn steeds aanbevelingen voor de visie en planopzet geformuleerd vanuit de functie. Deze aanbevelingen zijn echter nog niet afgewogen tegenover andere sectorale belangen. Niet alle aanbevelingen kunnen zonder meer in het juridische plan worden verwerkt. Soms omdat de reikwijdte van het bestemmingsplan dat niet toestaat (jurisprudentie), soms omdat andere beleidsinstrumenten daarvoor meer geëigend zijn en tenslotte omdat sommige aanbevelingen strijdig zijn met aanbevelingen vanuit één van de andere thema's.

Hoofdstuk 4 geeft een integrale visie op het buitengebied van Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen weer. Dit hoofdstuk is het richtinggevend kader voor de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het buitengebied. Hierbij is een nadere afweging gemaakt van de verschillende belangen die daar aan de orde zijn. Soms is sprake van tegenstrijdige belangen, hetgeen betekent dat keuzes gemaakt zullen moeten worden.

Hoofdstuk 5 geeft de hoofdopzet voor de diverse bestemmingen en regelingen van het op te stellen bestemmingsplan. Daarbij is de integrale visie richtinggevend voor de hoofdlijnen van de juridische regeling.

Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het voorliggend bestemmingsplan.

1.5 Procedure

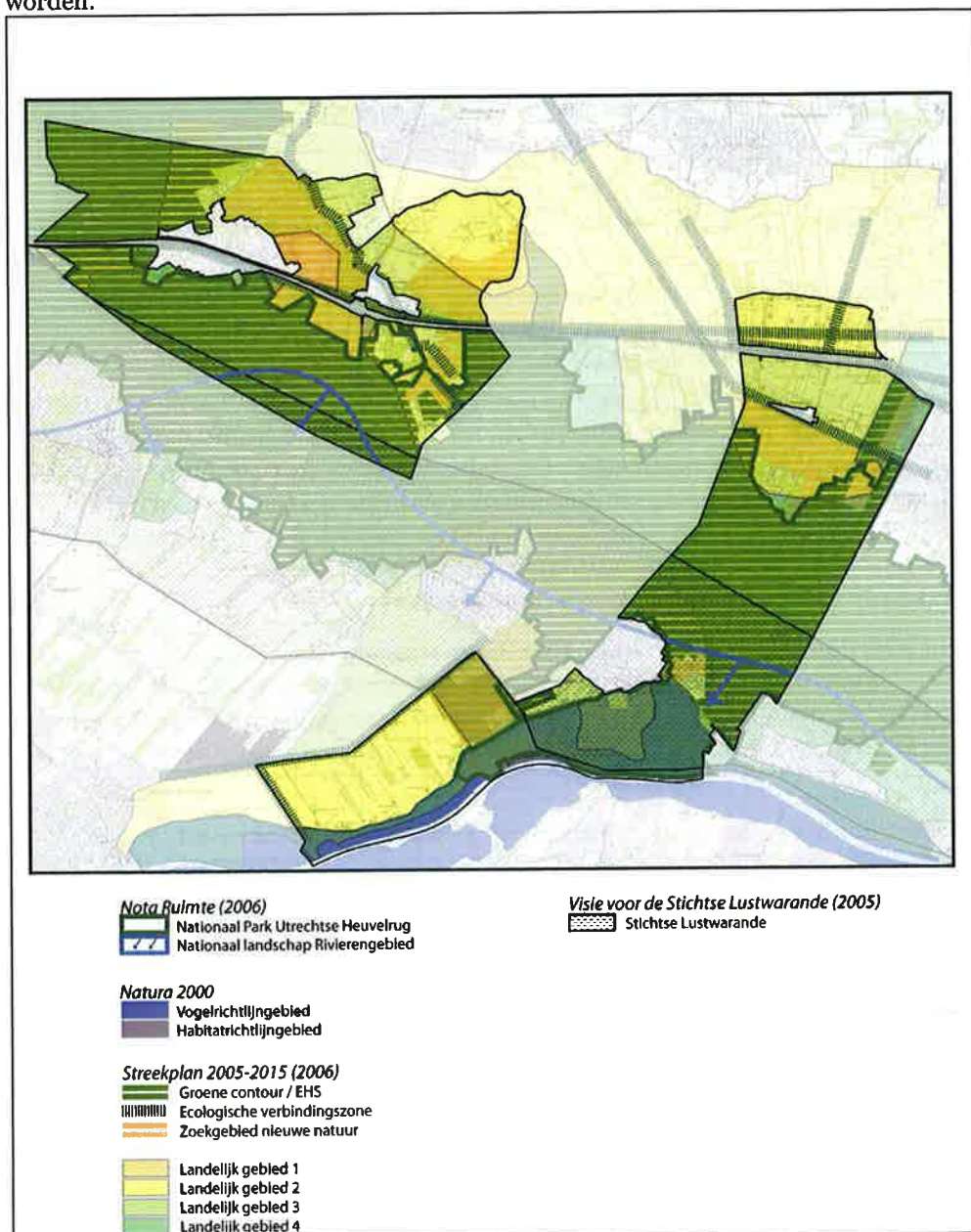
Voorontwerp-bestemmingsplan

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen wordt toegezonden aan diverse instanties, die volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bij de planvorming dienen te worden betrokken.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijke relevante beleid voor het voorliggende bestemmingsplan op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. het vastgelegde beleid vormt het kader voor het gemeentelijke beleid in dit bestemmingsplan en geeft de bandbreedte weer waarbinnen de gemeentelijke gebiedsvisie ontwikkeld kan worden.



Afbeelding – Beleidskaart

2.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte/ 2006

De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het motto van de Nota Ruimte is 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het Rijk zich hierbij op vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

In de Nota Ruimte zijn diverse beleidsvelden integraal benaderd. Voor dit bestemmingsplan is relevant:

- Anticiperen op en meebewegen met water;
- Investeren in de kwaliteit van de natuur;
- Landschap ontwikkelen met kwaliteit.

Het overgrote deel van het plangebied, en met name de bosgebieden, ligt binnen de netto begrensde Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS wordt aangeduid als beschermd gebied, voornamelijk bestaand uit natuur en water. Voor deze beschermde gebieden geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke waarden en kenmerken en een 'nee, tenzij'-regime: ruimtelijke ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als deze de wezenlijke waarden en kenmerken niet aantasten. Het ruimtelijk beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van deze wezenlijke kenmerken en waarden.

Het zuidelijk deel van het plangebied omvat een overgangsgebied naar de Langbroekerwetering en ligt daarmee binnen de begrenzing van het Nationale Landschap Rivierengebied. Binnen Nationale Landschappen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits'-regime).

Het plangebied ligt eveneens in een omvangrijk reconstructiegebied voor de landbouw.

Gevolgen voor visie en planopzet

- De doelstellingen van de Nota Ruimte dienen als leidraad bij het opstellen van de beheer- en toekomstvisie van dit bestemmingsplan;
- De netto begrensde EHS moet in het bestemmingsplan worden opgenomen en het plan dient de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke waarden en kenmerken van het beschermd gebied en het 'nee, tenzij'-regime te waarborgen.
- Aangezien het plangebied deels ligt binnen de begrenzing van het Nationaal Landschap Rivierengebied en Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, zijn de kernkwaliteiten (zie paragraaf 2.3 Provinciaal beleid) van deze gebieden leidend voor de ruimtelijke ontwikkeling aldaar.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)/ 2011

Kern van de nieuwe Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel de AMvB Ruimte genoemd, is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies. De AMvB Ruimte is een algemene maatregel van bestuur (AMvB) zoals bedoeld in artikel 4.3, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in de AMvB Ruimte. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

Voor het bestemmingsplan is van belang dat de volgende onderwerpen concreet in de AMvB Ruimte worden geregeld:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten: regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief de uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen);
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS): basisbescherming van bruto begrensde gebieden, netto begrenzing van de beschermde gebieden en het 'nee, tenzij'-regime (inclusief mitigeren, compenseren, salderen en herbegrenzen);
- Nationale Landschappen: begrenzing en het 'ja, mits'-regime (kernkwaliteiten, migratiesaldo nul, ruimte voor aanwezige bedrijvigheid en tegengaan grootschalige verstedelijking);

Gevolgen voor visie en planopzet

- Bij het opstellen van het bestemmingsplan moeten de algemene regels uit het ontwerp van de AMvB Ruimte in acht worden genomen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte/ Ontwerp 2011

Momenteel heeft het rijk de structuurvisie "Infrastructuur en ruimte" in ontwikkeling. Hierin worden de beleidsdoelstellingen voor ruimtelijke opgaven van nationaal belang verwoord. De juridische doorvertaling (normstelling) in provinciale inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Aangezien de structuurvisie Infrastructuur en ruimte nog niet in werking is getreden, wordt uitgegaan van het beleid, zoals is opgenomen in de Nota Ruimte.

Gevolgen voor visie en planopzet

- Vooralsnog heeft de ontwerp structuurvisie geen gevolgen voor het bestemmingsplan, omdat het nog niet in werking is getreden.

Nationaal Milieubeleidsplan 4/ 2001

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4) is geen allesomvattend milieubeleidsplan zoals het NMP3, maar vormt als het ware een aanvulling op het NMP3. Het NMP4 kijkt verder vooruit (de beleidshorizon is 2030) en kijkt meer naar de wereldwijde dimensies van het milieuvraagstuk. Beide milieubeleidsplannen vigeren naast elkaar.

In het NMP4 wordt ingezoomd op de aanpak van een zeven grote milieuproblemen in de periode tot 2030. Voor het oplossen hiervan is systeeminnovatie nodig. In dit kader wordt onder meer de transitie naar een duurzame landbouw voorgestaan. Het gaat hierbij in feite om het herstellen van de goede balans tussen landbouw en natuur. Het beleid krijgt vorm langs twee sporen:

- Lange termijnspoor (2030): gericht op het realiseren van een duurzame landbouw binnen ecologische, sociale en economische randvoorwaarden;
- Korte-termijnspoor (2010): gericht op milieuthema's (aanscherpen van de milieu-eisen) en op grotere kwetsbare natuurgebieden. Voor de thema's verdroging, verzuring en fosfaat wordt een verdergaande gebiedsgerichte aanpak voorgestaan in de zones rond de EHS. Omdat de niet-grondgebonden landbouw steeds meer een gewone economische sector wordt, wordt deze ook als zodanig behandeld. Binnen de EHS is daarom geen plaats voor deze vorm van landbouw.

Voor het realiseren van een duurzame landbouw is in het NMP4 een uitgebreide transitie-agenda opgenomen.

Gevolgen voor visie en planopzet

- Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet bekeken worden of het ruimte kan scheppen voor de realisatie van (enkele) doelen uit de Nationaal Milieubeleidsplannen.

Agenda Vitaal Platteland/ 2004

De hoofdlijnen voor het Nederlandse plattelandsbeleid staan in de Agenda Vitaal Platteland (AVP). In 2004 is deze in samenhang met de Nota Ruimte opgesteld.

De AVP bevat de visie van het Rijk op de veranderopgaven voor de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. Zij gaat uit van een integraal perspectief.

Voor het plangebied zijn de volgende aspecten van belang:

- Agrarische bedrijven staan voor de opgave om een duurzame bedrijfsvoering te ontwikkelen in een periode van afnemende inkomsten en toenemende eisen op het gebied van milieu en ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Verbreding van de landbouw kan hierbij agrariërs de mogelijkheid bieden hun bedrijfsvoering voort te zetten;
- De overheid geeft daarvoor de ruimte aan ondernemerschap op het platteland, door onder andere vermindering van regelgeving, het aanreiken en ontwikkeling van kennis, het starten van een ondernemersprogramma, de inzet van plattelandsmiddelen en door ruimtelijk beleid. Bestaande vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) biedt bijvoorbeeld ruimte aan nieuwe (niet-agrarische) activiteiten;
- Provincies en gemeenten krijgen ruimte voor een gebiedsspecifieke invulling van de wijze waarop wordt omgegaan met bouwen in het buitengebied, op het gebied van zowel wonen als werken. Hierop kunnen provincies en gemeenten inspelen door bijvoorbeeld

- vrijkomende agrarische bebouwing een woonfunctie te geven. Ook kunnen in ruil voor de sloop van stallen nieuwe woningen worden gebouwd (regeling 'Ruimte voor Ruimte');
- Groene diensten zullen voor een deel van de ondernemers op het platteland een bijdrage kunnen leveren aan een nieuw ontwikkelingsperspectief. Bevorderd wordt het bieden van voldoende recreatie- mogelijkheden in en nabij de stad, een toegankelijk platteland en ruimte voor ondernemers in de toerisme- en recreatiesector;
 - Er is een Investeringsfonds Landelijk Gebied (ILG), een fonds dat vergelijkbaar is met het al langer bestaande Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing. Subsielstromen worden hierin gebundeld en meer gericht ingezet voor de nodige vernieuwing van het platteland.
 - De concrete uitwerking van het rijksbeleid voor de gebiedsgerichte inrichting van het landelijk gebied is verwoord in het rijksMeerjarenProgramma voor de periode 2007-2013 (MJP2). Het MJP2 is tevens het kader voor het programmeren van het rijksbeleid voor de inrichting van het landelijk gebied. De Nota Ruimte bevat hiervoor het planologisch kader.
 - Het in het MJP2 opgenomen rijksbeleid wordt in hoofdzaak gerealiseerd onder regie van provincies. Het Rijk stuurt hierbij op hoofdlijnen en toetst op resultaat. Voor acht thema's heeft het Rijk doelen en middelen verwoord (veelzijdige natuur, vitale landbouw, landschap met kwaliteit, recreatief aantrekkelijk Nederland, duurzaam bodemgebruik, waterbeheer op orde, reconstructie zandgebieden en sociaal-economische vitaliteit).

Gevolgen voor visie en planopzet

- In het plan moeten, op die plaatsen waar dat gewenst en gewild is, mogelijkheden worden geboden voor het ontwikkelen van niet-agrarische nevenactiviteiten (verbreding);
- In kwetsbare gebieden moet daarbij ook een mogelijkheid worden geboden voor verdieping van de bedrijfsvoering (agrarisch natuurbeheer, biologische landbouw en dergelijke).

Flora en Faunawet/ 2002

De Flora- en faunawet is sinds 1 april 2002 in werking en richt zich op de bescherming van planten- en diersoorten. Zij betreft een raamwet: in de wet staan de hoofdlijnen van de regels. De uitwerking is geregeld in een aantal aparte besluiten en regelingen. De Flora- en faunawet kent een 'zorgplicht'. Vanuit dit beginsel dient eenieder zó te handelen, of juist handelingen na te laten, dat de in het wild voorkomende dier- en plantensoorten daarvan géén of zo min mogelijk hinder ondervinden.

De Flora- en faunawet bevat onder andere diverse verbodsbepalingen. In bepaalde gevallen zijn uitzonderingen mogelijk op de verboden. Provincies kunnen, voor de bestrijding van dieren die schade toebrengen of het beheer van de wildstand, ontheffing verlenen. In alle overige gevallen kan het ministerie van LNV ontheffing verlenen.

Gevolgen voor visie en planopzet

- Bij het maken van bestemmingsplannen, waarbij functies gewijzigd (kunnen) worden, moet voorkomen worden dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan.

Natura 2000/ 2007

De Natuurbeschermingswet 1998 (herzien in 2005) regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Samen met de Flora- en faunawet vormt deze wet het beschermingsrecht voor zowel soorten als gebieden.

De wet richt zich op gebieden die zijn aangewezen op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, ook wel Natura 2000-gebieden genoemd. Daarmee wordt op nationaal niveau invulling gegeven aan de Europese richtlijnen. Natura 2000 is een samenhangend Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, waarin belangrijke flora en fauna voorkomen. Naast de Natura 2000-gebieden is de Natuurbeschermingswet ook van kracht op Beschermde Natuurmonumenten en de gebieden, die door de minister van Landbouw, Natuur en Visserij (LNV) aangewezen zijn ter uitvoering van internationale verdragen en verplichtingen, zoals de Wetlands.

De wet biedt de juridische basis voor vergunningverlening. De wet bepaalt dat projecten en plannen, die de kwaliteit van Natura 2000-gebieden kunnen verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning. Als er geen schade optreedt, kan vergunning worden verleend. Is dit wel het geval, kan vergunning alleen worden verleend als aan verschillende eisen wordt voldaan.

Bij ruimtelijke ingrepen dient altijd te worden nagegaan of een vergunning nodig is op grond van de Natuurbeschermingswet. Bij de aanvraag van een vergunning speelt het voorzorgsbeginsel een belangrijke rol. Het voorzorgsbeginsel eist dat alle aspecten die samenhangen met een project of plan en de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar kunnen brengen, onderzocht moeten worden. Op basis van de Natuurbeschermingswet is geen specifieke lijst beschikbaar waarvoor een vergunning is vereist.

Het doel van de aanwijzing als Natura 2000-gebied is elk project, plan of combinatie van plannen die significante gevolgen kunnen hebben voor de instandhouding van het gebied, te toetsen aan de instandhoudingsdoelstelling(en). Daarbij moet een 'Passende beoordeling' worden gemaakt. Het is de gewoonte om voorafgaand aan deze uitgebreide beoordeling te onderzoeken of er met betrekking tot het project of plan überhaupt habitattypen, vogels en andere soorten, waarvoor de speciale beschermingszone is bedoeld, in het geding zijn ('Voortoets').

Binnen het plangebied bevindt zich (ten zuiden van Amerongen) het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Nederrijn'. Daarnaast bevindt zich ten zuidwesten van Amerongen het Natura 2000-gebied 'Kolland'. De afstand van het Natura 2000-gebied 'Overlangbroek' tot het plangebied bedraagt een paar honderd meter. Vanwege de zogeheten 'externe werking', moet daarom ook rekening worden gehouden met laatstgenoemde gebied, ten aanzien van de regelgeving met betrekking tot Natura 2000.

Externe werking

Als een project, ruimtelijke ontwikkeling of activiteit niet plaatsvindt in een Natura 2000-gebied, kan het mogelijk toch schade aanbrengen aan een (deel van een) Natura 2000-gebied, hetzij direct aan het gebied zelf, hetzij aan de invloedssfeer ervan. Sommige ingrepen kunnen zelfs over grote afstand invloed uitoefenen, zoals grondwateronttrekking. Dit wordt ook wel externe werking genoemd. Wanneer hiervan sprake is, is er alsnog vergunning vereist op grond van de herziene Natuurbeschermingswet. Omdat zij van het project, de ontwikkeling of de activiteit afhangt, is niet exact aan te geven waar de externe werking - die speelt bij alle Natura 2000-gebieden - eindigt. De gebiedsbescherming vereist bovendien dat ook de opeenstapeling van effecten (cumulatie) van verschillende ingrepen moet worden bekeken.

Het bestemmingsplan is een kaderstellend plan dat geen vergunningsaanvraag hoeft op grond van de herziene Natuurbeschermingswet. Maar aangezien dit plan geen ruimte mag bieden aan ontwikkelingen, waarvan op voorhand al duidelijk is dat een vergunning op grond van de wet niet verkregen kan worden, is een toetsing aan de instandhoudingsdoelstellingen

van de (aanwezige en nabijgelegen) Natura 2000-gebieden toch noodzakelijk. Deze toetsing moet allereerst ingaan op de eventuele strijdigheid van de geboden ruimte met door de Natuurbeschermingswet beschermde waarden. Daarnaast wordt zij geacht inzicht te geven in welke ruimte het bestemmingsplan biedt voor de verwachte ontwikkelingen, mogelijk gemaakt door het plan.

PlanMER, Voortoets en Passende beoordeling

Omdat op voorhand niet uit te sluiten is dat voor sommige ontwikkelingen het doorlopen van een m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk is, moet een planMER gemaakt worden. Gelijktijdig met de planm.e.r. moet een Voortoets Natuurbeschermingswet (verplichte toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw)) worden opgesteld. Als op grond van deze Voortoets Nbw niet uitgesloten kan worden dat door uitvoering van het bestemmingsplan Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen sprake is van significant negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden, moet een zogenaamde Passende beoordeling worden gemaakt. Als hier sprake van is, dan is het bestemmingsplan Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen ook op grond hiervan planm.e.r.-plichtig. Als een Passende beoordeling opgesteld wordt, zal deze integraal onderdeel uitmaken van het op te stellen planMER.

Gevolgen voor visie en planopzet

- Het bestemmingsplan moet waarborgen alleen ruimte te bieden aan ontwikkelingen, die geen significant nadelige effecten op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden;
- Omdat op voorhand niet uit te sluiten is dat voor sommige ontwikkelingen het doorlopen van een m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk is, moet een planMER gemaakt worden;
- Gelijktijdig met de planm.e.r. moet een Voortoets Natuurbeschermingswet (verplichte toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw)) worden opgesteld, die mogelijk leidt tot het maken van een Passende beoordeling.

Nota Belvedere/ 2000

De Nota Belvedere geeft een beleidsvisie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan en geeft aan welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen. Centraal in de nota staat dat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van cultuurhistorische identiteit dient veiliggesteld te worden via streek- en bestemmingsplannen.

In de Nota Belvedere is een Belvedere-kaart opgenomen, waarop gebieden met hoge sectorale cultuurhistorische waarden en gebieden met hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden - de Belvedere-gebieden - worden onderscheiden. Een deel van het plangebied bij Amerongen maakt onderdeel uit van het Belvedere-gebied 'Kromme Rijngebied en Heuvelrug'. Voor dit gebied is de voorgestelde beleidsstrategie:

- In standhouden van de cultuurhistorische identiteit via streek- en bestemmingsplannen;
- Ontwikkeling van cultuurhistorische identiteit door aan te sluiten bij bestaande initiatieven en in te spelen op bestaande ontwikkelingen.

Gevolgen voor visie en planopzet

- Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de beschreven kwaliteiten uit de Nota Belvedere;
- Een actuele gemeentelijke waarden- en advieskaart moet als leidraad bij het bestemmingsplan worden gehanteerd.

Wet op de archeologische monumentenzorg/ 2007

Als gevolg van het Verdrag van Malta is op 1 september 2007 de Wet op de archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Feitelijk betreft het een aantal aanpassingen aan diverse wetten, waarvan de belangrijkste de Monumentenwet 1988 en de Woningwet zijn.

In het bestemmingsplan moeten de archeologische waarden worden beschermd. Feitelijk moest dat al gebeuren als gevolg van het Verdrag van Malta, maar de archeologische wetgeving eist dat nu ook. Het gaat daarbij om gebieden met een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde. Terreinen die op de Archeologische Monumenten Kaart zijn aangewezen als archeologisch monument en dus van archeologische waarde zijn (de AMK-terreinen), worden reeds wettelijk beschermd. Het bestemmingsplan mag hier geen eigen regelgeving voor bevatten.

Leidraad voor het beschermen van de gebieden met een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde is het meest gedetailleerde voorhanden zijnde onderzoek. Veelal wordt hier de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) voor gebruikt. Echter, in 2009 heeft er een meer gedetailleerd archeologisch onderzoek plaatsgevonden in de gemeente, waarvan de resultaten onder meer tot een gemeentelijke archeologische waarden- en beleidsadvieskaart zijn verwerkt. Voor dit bestemmingsplan wordt de meest recente versie van de waarden- en beleidsadvieskaart als leidraad gehanteerd.

De provincies hebben tot slot de mogelijkheid archeologische attentiegebieden aan te wijzen. Op deze manier worden de bestemmingsplannen archeologievriendelijk.

Gevolgen voor visie en planopzet

- Gebieden met een hoge- en middelhoge archeologische verwachtingswaarde moeten in het bestemmingsplan worden beschermd door middel van een regeling en een rapportageplicht voor bouwen.

Beleidslijn grote rivieren/ 2006

De beleidslijn grote rivieren bevat een kader voor het beoordelen van de toelaatbaarheid – vanuit rivierkundig en ruimtelijk oogpunt – van nieuwe activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren.

De Beleidslijn grote rivieren is bedoeld om plannen en projecten in het rivierbed te kunnen beoordelen. Onder voorwaarden worden mogelijkheden geboden voor wonen, werken en recreëren in het rivierbed. De voorwaarden hebben betrekking op de afvoercapaciteit van de rivier ter plaatse: nieuwe activiteiten mogen de afvoer niet hinderen en geen belemmering vormen voor toekomstige verruiming van het rivierbed.

Gevolgen voor visie en planopzet

- Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet rekening gehouden worden met ruimtelijk relevante voorwaarden vanuit de beleidslijn.

Waterwet/ 2009

De overheden, waaronder het Rijk, staat voor grote opgaven in het waterbeheer. Om het beheer van de toekomst zo goed mogelijk vorm te geven en uit te voeren, is het van belang het wettelijke instrumentarium te stroomlijnen en te moderniseren. Daarbij staat integraal waterbeheer centraal.

De op 22 december 2009 in werking getreden Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de wet een flinke bijdrage aan de doelstellingen van het Rijk, zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland.

Een belangrijk aspect van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd.

Gevolgen voor visie en planopzet

- Waar mogelijk moet in het bestemmingsplan worden geanticipeerd op de gevolgen van de Waterwet.

AMvB Buisleidingen/ 2011

Buisleidingen zijn buizen voor het vervoer over grote afstanden van gassen of vloeistoffen. Denk aan stoffen als aardgas, olie, olieproducten, gasvormige en vloeibare chemische producten en drink- en afvalwater. Uit onderzoek is gebleken dat de wet- en regelgeving voor buisleidingen met gevaarlijke stoffen tekortschiet. Het Rijk wil daarom alle tekortkomingen in het beleid voor buisleidingen hebben opgelost. Ook wil het de veiligheid van buisleidingen vastleggen in wet- en regelgeving.

Op 9 februari 2007 heeft het kabinet ingestemd met een nieuwe aanpak voor buisleidingen. Hieruit is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Buisleidingen voortgekomen, ook wel bekend als het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De AMvB Buisleidingen is op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze AMvB stelt regels aan risiconormering en -zoning langs buisleidingen, het opnemen van regels in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en de beschikbaarheid van noodplannen. Tevens is het opnemen van een verantwoording van het groepsrisico in de toelichting van bestemmingsplannen vereist.

Gevolgen voor visie en planopzet

- Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet rekening gehouden worden met de zoning (plaatsgebonden risico) rond in het plangebied aanwezige buisleidingen.
- Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet een verantwoording van het groepsrisico rond in het plangebied aanwezige buisleidingen worden opgenomen.

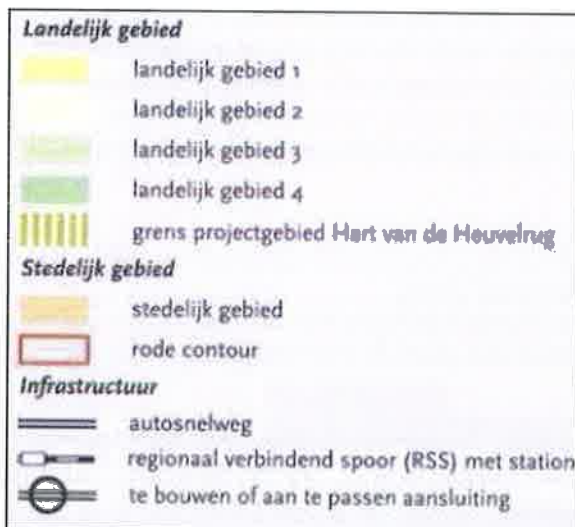
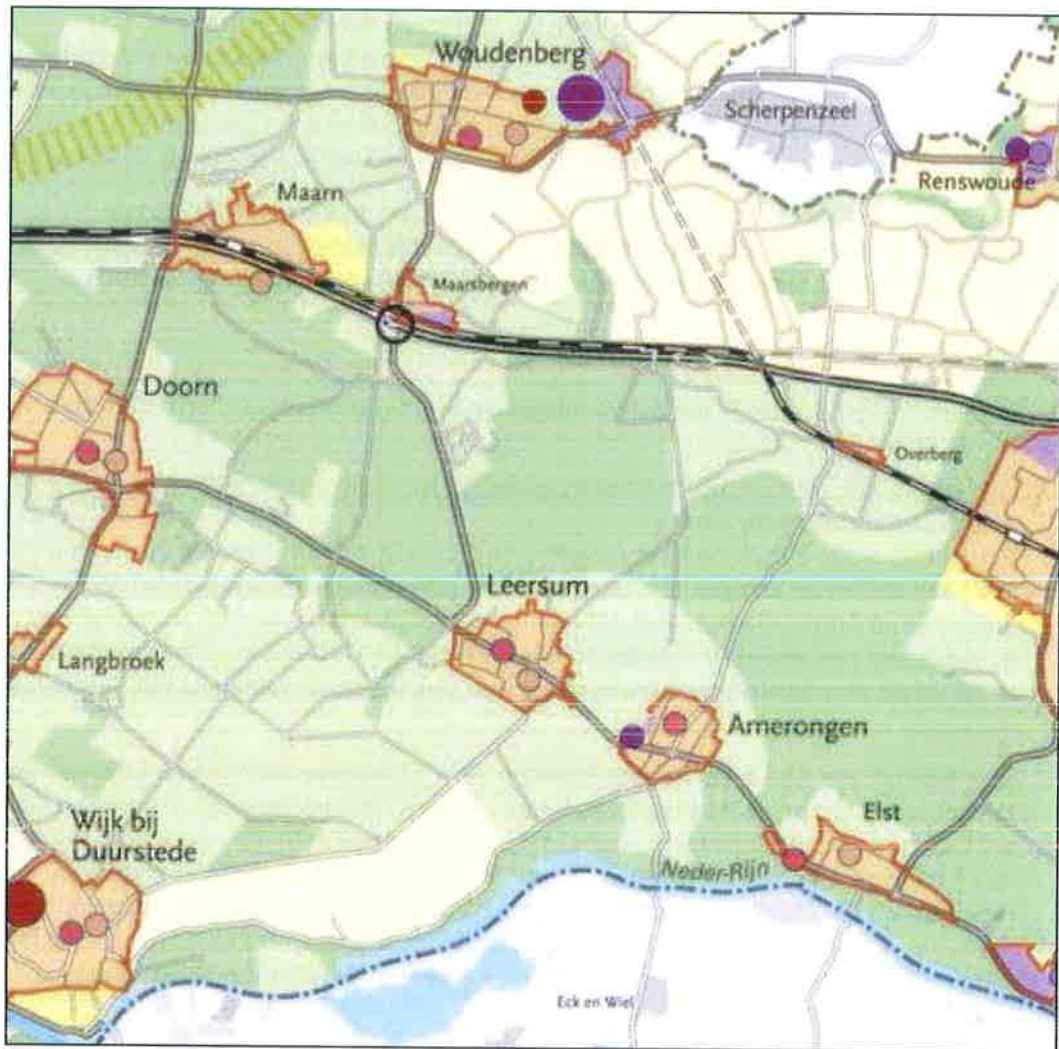
2.3 Provinciaal beleid

Streekplan provincie Utrecht 2005-2015/ 2004

Bij besluit van 13 december 2004 hebben Provinciale Staten van Utrecht het Streekplan Utrecht 2005-2015 vastgesteld. In het streekplan staan de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vermeld.

In het streekplan worden vier typen landelijk gebied onderscheiden. Deze zoning is in sterke mate ontwikkelingsgericht: hij sluit niet alleen aan op de feitelijke situatie, maar hij geeft ook en juist aan welke ontwikkelingsrichting voor een gebied gewenst is.

Alle vier de typen komen in het plangebied voor, namelijk Landelijk gebied 1, Landelijk gebied 2, Landelijk gebied 3 en Landelijk gebied 4.



Afbeelding - Uitsnede Streekplankaart

Landelijk gebied 1

Ten noordoosten van Maarn, direct grenzend aan de kern, is een deel aangewezen als landelijk gebied 1. Bij dit type landelijk gebied is de hoofdfunctie stedelijk uitloopgebied. Behoud en versterking van de kwaliteit als stedelijk uitloopgebied staat hier centraal. De aanduiding landelijk gebied 1 is opgenomen voor bestaande situaties met meer dan circa 10 – 15 hectare stadsrandfuncties en voor gebieden die zich (verder) als stedelijk uitloopgebied kunnen ontwikkelen. Juist vanwege de recreatieve functie voor het aangrenzend stedelijk gebied is het essentieel dat het gebied landschappelijk aantrekkelijk blijft en zo mogelijk verder wordt ontwikkeld. Dit vraagt om een zorgvuldige locatiekeuze en inpassing van bijvoorbeeld stadsrandactiviteiten.

Het is vanzelfsprekend om de meer intensieve functies (zoals sportvelden) zo dicht mogelijk bij de kern te situeren en kwetsbare delen en de Ecologische Hoofdstructuur te ontzien. Omdat tuincentra voor hun activiteiten tegenwoordig niet meer gebonden zijn aan het landelijk gebied, hoeft nieuwvestiging niet meer hier plaats te vinden. Het stedelijk gebied is hiervoor in beginsel het aangewezen gebied.

Landelijk gebied 2

Delen van het plangebied ten noorden van Maarsbergen (landbouwontwikkelingsgebied), ten noorden van Overberg en ten zuiden van Amerongen zijn aangewezen als Landelijk gebied 2. Landelijk gebied 2 bevat gebieden met een sterke en gebieden met een minder sterke agrarische structuur. Vooral in gebieden met een minder sterke agrarische structuur zijn uit landbouwkundig oogpunt goede kansen voor een verbreding van de landbouw en de productie van groene diensten.

Veel kernen zijn geheel of grotendeels omsloten door landelijk gebied 2 of 3. Bij deze kernen is op dit moment geen aanleiding om een landelijk gebied 1 aanduiding op te nemen. Als in de streekplanperiode vestiging of uitplaatsing van stedelijke randactiviteiten aan de orde is, moet de agrarische structuur zo min mogelijk worden aangetast en voorzien worden in een goede landschappelijke inpassing. Ook moet de te realiseren voorziening passen bij het verzorgingsniveau van de betreffende kern.

Landelijk gebied 3

Dit type geldt voornamelijk voor rondom de kernen Maarsbergen, Overberg en Amerongen. Daarnaast komt het ook ten noorden van Maarn voor. Landelijk gebied 3 wordt getypeerd als een afwisselend en landschappelijk waardevol gebied met verweving van landbouw, natuur, dag- en verblijfsrecreatie, intensiever gebruikte militaire terreinen en - in sommige gevallen - bestaande zeer extensieve woonmilieus. De verweving kan zowel betrekking hebben op een mozaïek van functies (bijvoorbeeld delen van het Langbroekerweteringgebied) als op perceelsniveau (zoals intensief recreatief gebruik op de Utrechtse Heuvelrug). In het gebied wordt de agrarische sector gezien als drager van belangrijke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden. Natuurwaarden kunnen worden versterkt door agrarisch natuurbeheer, behoud van bestaande en ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden als onderdeel van de EHS en, onder voorwaarden, door de aanleg van nieuwe landgoederen. Ook kunnen recreatief medegebruik en routestructuren worden versterkt. Het is essentieel dat nieuwe ontwikkelingen de kernkwaliteiten van natuur en landschap versterken.

Landelijk gebied 4

Ten zuiden van Maarn en Maarsbergen is Landelijk gebied 4 van toepassing. Daarnaast is ook een groot deel van het gebied tussen Overberg en Amerongen en ten oosten van Amerongen aangewezen als dit type. Landelijk gebied 4 betreft bestaande natuurgebieden en gebieden die in de streekplanperiode ontwikkeld worden tot natuur, die vaak ook recreatief medegebruik kennen. Beleid met betrekking tot water en milieu wordt afgestemd op de hoofdfunctie natuur, maar bestaand agrarisch grondgebruik ondervindt geen hinder van de toekomstige hoofdfunctie natuur tot het daadwerkelijk zover is. Recreatie kan op extensieve wijze plaatsvinden met de bijbehorende kleinschalige voorzieningen, behalve waar kwetsbare ecologische waarden dit niet verdragen.

Ecologische Hoofdstructuur en groene contour

In het streekplan is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) planologisch verankerd. De EHS bestaat uit een netwerk van zowel bestaande als nog te ontwikkelen natuurgebieden, tussenliggende agrarische gebieden met natuurwaarden en verbindingen daartussen. Zij is onderverdeeld in onder andere bestaande natuur, nieuwe natuur, overige gebieden (EHS-overig) en ecologische verbindingzones. De EHS, inclusief de gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet, en de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn op basis van het streekplan begrensd met een zogeheten 'groene contour' (zie kaart 'Gebieden binnen groene contouren'). Binnen de groene contour geldt het 'nee, tenzij'-regime en kan op gebiedsniveau de saldobenadering toegepast worden.

Het 'nee, tenzij'-regime houdt in dat ruimtelijke ingrepen, zoals uitbreidingen, nieuwe plannen, projecten of handelingen, binnen en in de nabijheid van de EHS niet zijn toegestaan, als deze de wezenlijke kenmerken of waarden daarvan significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Om te kunnen bepalen of significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS aan de orde is, moet onderzoek plaatsvinden. Alleen als sprake is van uitbreidingen van geringe omvang (in absolute zin) van bestaande bebouwing, kan dat onderzoek achterwege blijven. Wordt een ruimtelijke ingreep na afweging van belangen toch toegestaan, moet een besluit genomen worden over mitigerende en compenserende maatregelen (compensatiebeginsel).

Bij het 'nee, tenzij'-regime worden ruimtelijke ingrepen afzonderlijk beoordeeld. Om een meer gebiedsgerichte aanpak te bevorderen kan - onder voorwaarden - op gebiedsniveau een 'nee, tenzij'-afweging worden gemaakt (saldobenadering). Dit kan wanneer er een combinatie van plannen, projecten of handelingen wordt ingediend die tevens tot doel heeft de kwaliteit en/of kwantiteit van de EHS op gebiedsniveau per saldo te verbeteren.

Bij onderzoek naar de (mogelijke) significante gevolgen wordt specifiek gelet op gevolgen voor:

- De te behouden natuurwaarden op de locatie, waarop de nieuwe ontwikkeling betrekking heeft;
- Het functioneren van de EHS in breder verband.

Voor gebieden binnen de groene contour geldt dus een basisbescherming, waarbij de beheerder verplicht is zorg te dragen voor de kwaliteit van het gebied. In agrarische gebieden binnen en in de nabijheid van de groene contour mag en kan geen nieuwvestiging plaatsvinden van agrarische bedrijven. Dat wil zeggen dat de vestiging van een agrarisch bedrijf op een nog niet bestaande agrarische bedrijfslocatie niet toegestaan is. Hervestiging, ofwel vestiging van agrarisch bedrijven op al bestaande agrarische bedrijfslocaties en uitbreiding van (niet-)grondgebonden landbouw wordt in het algemeen niet beschouwd als een ingreep met significante gevolgen. Wel geldt voor niet-grondgebonden landbouw hierop

een uitzondering: in de gebieden, die op basis van het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost (zie paragraaf 2.4) als extensiveringsgebieden zijn aangewezen, is geen uitbreiding mogelijk.

In het gehele plangebied van dit bestemmingsplan is tot de EHS behorende bestaande natuur aanwezig, in de vorm van bossen. Ook is ten zuiden van Maarsbergen een zoekgebied voor nieuwe natuur aangewezen. Bij zowel Maarn als Maarsbergen en Overberg zijn ecologische verbindingzones gelegen (o.a. in de vorm van het Valleikanaal).

Recreatieve hoofdstructuur

In het streekplan is een recreatieve hoofdstructuur opgenomen. Deze hoofdstructuur bestaat uit kerngebieden, ontwikkelingsgebieden en gebieden met recreatief medegebruik. Ingevolge het plan is het gebied rondom Maarn, het gebied ten zuiden van Maarsbergen, en het gebied tussen Overberg en Amerongen aangewezen als kerngebied voor recreatie. Ten noorden van Maarsbergen en ten oosten van Overberg is sprake van ontwikkelingsgebied. Ten noorden van Overberg is sprake van recreatief medegebruik.

Stichtse Lustwarande

Binnen de Utrechtse Heuvelrug neemt de Stichtse Lustwarande een bijzondere plaats in. De Stichtse Lustwarande bestaat uit een reeks van buitenplaatsen en landgoederen, met de daarbij horende karakteristieke parkbossen, lanen en zichtlijnen. Het is gewenst dat de karakteristieke samenhang binnen deze aaneenrijging van buitenplaatsen en landgoederen wordt versterkt en beschermd. Gemeenten worden verzocht de ruimtelijke identiteit van de Stichtse Lustwarande vast te leggen in bestemmingsplannen.

Vanwege het bijzondere belang van de Lustwarande is in Agenda 2010 het project 'Metamorfose van de Stichtse Lustwarande' gestart. Het project richt zich niet alleen op de cultuurhistorische waarde van het gebied, maar ook op de natuur- en recreatiefunctie.

Onderdeel van dit project zijn:

- De aanleg van faunapassages over of onder de N225;
- Een nieuwe inrichting van de N225, zodat het verkeer zich beter aanpast aan de schaal van het gebied en de weg niet hoeft te worden verbreed.

Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug

Grote delen van het plangebied maken onderdeel uit van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. Het gaat om de gronden ten zuiden van Maarn en Maarsbergen en om de gronden tussen Overberg en Amerongen en rondom Amerongen zelf. Doelstellingen hiervoor vanuit de provincie zijn:

- het in stand houden en ontwikkelen van de landschappelijke aaneengeslotenheid van dit natuurgebied en het versterken van de aanwezige gradiënten;
- het in stand houden en ontwikkelen van de daaraan gekoppelde natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- het zorgen dat gebruikers deze kenmerken blijven kunnen beleven en kennen.

Nieuwe rode functies zijn hier in beginsel niet aanvaardbaar.

Landgoederen

Nieuwe landgoederen kunnen een bijdrage leveren aan de (recreatieve) belevingswaarde van een gebied, de natuurlijke kwaliteiten versterken en bijdragen aan het creëren van hoogwaardige woon- en werkmilieus. Landelijk gebied 1 en grote delen van landelijk gebied 3 zijn zoekgebied voor nieuwe landgoederen. In landelijk gebied 1 ligt daarbij een zwaar accent op de recreatieve gebruiksmogelijkheden. Nieuwe landgoederen worden in beginsel niet toegestaan in landelijk gebied 2 en evenmin binnen de EHS.

Als globale indicatie voor de gewenste grootte van een nieuw landgoed wordt in het streekplan uitgegaan van een omvang van tenminste 10 ha. Die 10 ha moet (grotendeels) bestaan uit nieuw bos of nieuwe natuur. Bij de bepaling van de uiteindelijk gewenste omvang is daarentegen zeker zo belangrijk, dat het nieuwe landgoed wat betreft situering, schaal en vormgeving aansluit bij de (te ontwikkelen) kenmerken van het gebied. De aard en omvang van te realiseren bebouwing zijn onder meer gerelateerd aan de ontwikkelingskosten. Andere variabelen daarbij betreffen de wijze waarop de gebiedskwaliteiten worden gerespecteerd en zo mogelijk versterkt, de omvang van eventuele saneringskosten en de bijdrage in overige beleidsdoelstellingen voor het gebied. De sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing kan een aanleiding vormen voor extra 'rode' compensatie of verlaging van de eis ten aanzien van de oppervlakte groen. Zowel de omvang van het nieuwe landgoed als de aard en omvang van nieuwe bebouwing dient dan ook zorgvuldig en via maatwerk te worden vastgesteld.

Gevolgen voor visie en planopzet

- De zonering van het landelijk gebied, de groene contour en het 'nee, tenzij'-regime hebben doorwerking in het bestemmingsplan;
- Het bestemmingsplan moet inspelen op:
 1. Ontwikkeling van de grondgebonden landbouw: versterking van haar rol als drager van kenmerkende landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden;
 2. Ontwikkeling van de intensieve veehouderij: binnen milieukundige randvoorwaarden en overige kaders;
 3. Stimulering van agrarisch natuurbeheer, in de gebieden met hoge actuele en potentiële natuurwaarden;
 4. Behoud van bestaande natuurwaarden;
 5. Het uitgangspunt dat in of nabij de EHS gelegen functies niet kunnen blijven groeien en bij elke planherziening opnieuw uitbreidingsruimte krijgen;
 6. Aanleg van ecologische verbindingzones als onderdeel van de EHS;
 7. Het zo veel mogelijk toegankelijk maken van de EHS voor extensieve vormen van recreatie, zoals wandelen en fietsen;
 8. Het uitgangspunt dat in Landelijk gebied 1 en Landelijk gebied 3 en, in uitzonderlijke gevallen, ook in het Langbroekerweteringgebied, ontwikkeling van nieuwe landgoederen onder voorwaarden mogelijk is;
- Het is vanzelfsprekend de meer intensieve functies en stadsrandactiviteiten zo dicht mogelijk bij de kern te situeren en de EHS en andere kwetsbare gebieden te ontzien. Dit vraagt een zo veel mogelijk strakke begrenzing van in of nabij de EHS gelegen functies en een zorgvuldige locatiekeuze en inpassing;
- Gemeenten dienen de ruimtelijke identiteit van de Stichtse Lustwarande vast te leggen in bestemmingsplannen;
- Het is gewenst dat het bestemmingsplan rekening houdt met de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug.

Handleiding bestemmingsplannen/ 2006

Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht hebben op 28 februari 2006 de Handleiding bestemmingsplannen vastgesteld. Samen met het Streekplan Utrecht 2005-2015 vormt deze het kader voor de beoordeling van gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het streekplan is het algemene toetsingskader, de handleiding omvat een nadere uitwerking en verfijning daarvan. Nieuw is dat de handleiding voor zowel landelijk gebied als stedelijk gebied geldt.

De Handleiding bestemmingsplannen biedt gemeenten via beleidsregels meer mogelijkheden eigen keuzes te maken bij het opstellen van ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen. Daarbij richt de handleiding zich niet enkel op het voorkomen van ongewenste situaties, maar ook op het stimuleren van ruimtelijke kwaliteit. De provincie biedt hiermee het algemene beleidskader waarbinnen de gemeente ruimte krijgt om, weliswaar goed onderbouwd, eigen ruimtelijk beleid te formuleren. Op die manier kan de gemeente bijvoorbeeld afwijken van de maximale inhouds- en oppervlaktematens, die door de provincie worden gehanteerd.

In de handleiding is aandacht voor zorgvuldig en intensief ruimtegebruik, de mobiliteitstoets, de EHS en de cultuurhistorische hoofdstructuur. Daarnaast wordt veel aandacht besteed aan neven- en vervolgfuncties op (agrarische) bouwpercelen, zoals de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling en de regeling voor functieverandering.

In het streekplan is vermeld dat met betrekking tot ruimtelijke ingrepen binnen of nabij de EHS onderzoek naar de al dan niet significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS alleen achterwege kan blijven als sprake is van uitbreidingen van geringe omvang (in absolute zin). In de handleiding is aangegeven wat in zijn algemeenheid verstaan wordt onder geringe omvang:

- Woningen: vergrotingen tot 600 m³, tenzij het gaat om bestaande kleine woningen met een specifieke geschiedenis;
- Bijgebouwen bij woningen: vergrotingen tot 50 m²;
- Bedrijfsgebouwen: uitbreidingen tot 100 m² en niet meer dan 15%;
- Instellingen: uitbreidingen van 150 m²;
- Parkeerterreinen: uitbreidingen van bestaande terreinen tot maximaal 150 m².

Deze beperkte uitbreidingen moeten wel zodanig zijn gesitueerd en vormgegeven dat de EHS geen schade wordt berokkend. Dat wil zeggen: zo dicht mogelijk tegen bestaande bebouwing en binnen reeds als 'verstoord' aan te merken terrein.

Gevolgen voor visie en planopzet

- De beleidsregels uit de handleiding hebben doorwerking in het bestemmingsplan;
- In het bestemmingsplan moet op juiste wijze rekening gehouden worden met uitbreidingen van geringe omvang (in absolute zin).

Beleidslijn nieuwe Wro/ 2008

Op 1 juli 2008 is de Beleidslijn nieuwe Wro in werking getreden. De beleidslijn vormt een beleidsneutrale omzetting van het Streekplan Utrecht 2005-2015. Het doel is het beleid uit dit streekplan slagvaardig te kunnen blijven toepassen. De beleidsdoelen van het streekplan zijn niet gewijzigd. In de beleidslijn wordt verwezen naar het streekplan.

Per 1 juli 2008 is de Handleiding bestemmingsplannen 2006 eveneens beleidsneutraal omgezet, en wel in de Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro. Hierin is het in de beleidslijn omschreven beleid verder uitgewerkt.

Gevolgen voor visie en planopzet

- De Beleidslijn nieuwe Wro en Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro hebben geen andere gevolgen voor visie en planopzet dan de gevolgen die al vanuit het Streekplan Utrecht 2005-2015 en de Handleiding bestemmingsplannen 2006 zijn benoemd.

Provinciale Ruimtelijke Verordening/ 2009

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), door Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld op 21 september 2009, is opgenomen hoe in bestemmingsplannen omgegaan moet worden met provinciaal belang. De PRV bevat instructienormen, die kaderstellend zijn voor het opstellen van bestemmingsplannen. Bijvoorbeeld dat de waarden van natuur en landschap beschermd moeten worden, maar niet de wijze waarop. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

Het instrument van de provinciale verordening is weliswaar nieuw, maar het provinciale beleid is niet veranderd. Voorheen moest een bestemmingsplan goedgekeurd worden door de provincie. Sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is deze vereiste vervallen. De provincie dient nu vooraf aan te geven wat haar provinciale belangen zijn. Dit heeft zij allereerst gedaan in de Beleidslijn nieuwe Wro en vervolgens verder uitgewerkt in de Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro. De PRV is hiervan het sluitstuk, waarin de provincie een aantal provinciale belangen laat doorwerken naar de gemeenten. Daarbij valt te denken aan regels voor bodem, cultureel erfgoed, landelijk gebied, natuur en recreatie.

Gevolgen voor visie en planopzet

- De Provinciale Ruimtelijke Verordening heeft geen andere gevolgen voor visie en planopzet dan de gevolgen die al vanuit het Streekplan Utrecht 2005-2015 en de Handleiding bestemmingsplannen 2006 zijn benoemd.

Streekplanuitwerking Nationaal Landschap Rivierengebied/ 2008

In de Nota Ruimte heeft het Rijk 20 gebieden in Nederland aangemerkt als Nationaal Landschap en zijn per landschap de begrenzing en enkele kernkwaliteiten globaal aangeduid. Daarbij is tevens aangegeven dat provincies verantwoordelijk zijn voor de nadere uitwerking van het beleid.

Nationale Landschappen zijn gebieden die zich kenmerken door het aanwezig zijn van internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en, in samenhang daarmee, bijzondere natuurlijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten. De provincie Utrecht heeft het beleid voor haar Nationale Landschappen uitgewerkt in de Streekplanuitwerking Nationale Landschappen, welke op 8 april 2008 is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Utrecht. De uitwerking betreft onder meer het Nationaal Landschap Rivierengebied. Daarmee is de uitwerking van toepassing op het gebied ten zuiden van Amerongen.

Doelstelling is dat de kernkwaliteiten van het Nationale Landschap behouden blijven, duurzaam worden beheerd en zo mogelijk worden versterkt. Voor het Rivierengebied zijn als kernkwaliteiten zijn aangemerkt:

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

In samenhang zal de toeristisch-recreatieve betekenis van het Rivierengebied moeten groeien. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich in sociaal-economisch opzicht voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt.

Het Langbroekerweteringgebied is een deel van het Rivierengebied. Teneinde het karakter van het gebied te behouden is conservering van de afwisseling van open en besloten kavels vereist. Natuurontwikkeling en nieuwe landgoederen behoren hier tot de mogelijkheden.

De noordelijk van het Rivierengebied gelegen Utrechtse Heuvelrug is een gebied met bijzondere waarden en functies voor natuur, landschap, cultuurhistorie en recreatie. De provincie heeft het gebied van de Utrechtse Heuvelrug daarom een status als Provinciaal Landschap gegeven. Dit zal concreet worden gemaakt in een separate streekplanuitwerking.

Gevolgen voor visie en planopzet

- De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Rivierengebied en het Provinciale Landschap Utrechtse Heuvelrug zullen zoveel mogelijk via het bestemmingsplan moeten worden behouden en versterkt.

Agenda Vitaal Platteland 2007-2013/ 2006

De Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG) vormt de grondslag voor een nieuwe sturing op de inzet van middelen in het landelijk gebied. In de Agenda Vitaal Platteland 2007-2013 (AVP) is een en ander door de provincie Utrecht uitgewerkt. Het doel van de AVP is een richtinggevend en kaderstellend meerjarenprogramma te bieden voor de ontwikkeling van het landelijk gebied in de provincie voor de periode 2007-2013. In het programma zijn voor een beperkt aantal thema's de uitvoeringsambities vastgesteld en zijn de daaraan gerelateerde doelen en/of middelen op elkaar afgestemd. Ter uitvoering zijn vijf AVP-gebieden gevormd. Het plangebied ten zuiden van Amerongen behoort tot het AVP-gebied Kromme Rijn. Direct aansluitend aan de noordzijde grenst het AVP-gebied Utrechtse Heuvelrug. Zowel het plangebied tussen Overberg en Amerongen als het gebied rondom Maarn en ten zuiden van Maarsbergen valt hier binnen.

De AVP beschouwt Kromme Rijn als relatief onontgonnen voor recreanten. Vanwege de ligging onder de rook van het stadsgewest Utrecht, kan het gebied wel een belangrijke rol vervullen als recreatief uitloopgebied. Dit kan door het verder versterken van de kwaliteiten van het gebied en het realiseren van voldoende economische activiteit. De ambities spitsen zich onder meer toe op versterking van recreatie, natuur en landbouw (en in samenhang daarmee de waterhuishouding) binnen het Langbroekerweteringgebied en versterking van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Rivierengebied. Leidend voor deze ambities zijn:

- Verbetering van de belevingsmogelijkheden in het Nationaal Landschap;
- Behoud en versterking van de landschappelijke (kern)kwaliteiten;
- Behoud en beleefbaar maken van de cultuurhistorie (o.a. Limes en Lustwarande).

Voor Utrechtse Heuvelrug stelt de AVP dat het versterken van de Heuvelrug als één gebied nog maar in beperkte mate is opgepakt. Momenteel is sprake van twee samenwerkingsverbanden: het Bestuurlijk Platform Hart van de Heuvelrug en, voor het gebied ten zuiden van Rijksweg A12, het Overlegorgaan Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug (NPUH). Ambities waar het NPUH zich op richt zijn:

- Verhogen van de natuurkwaliteit;
- Vergroten van de mogelijkheden voor natuurgerichte recreatie;
- Natuureducatie;
- Landschap en cultuurhistorie.

Gevolgen voor visie en planopzet

- Waar mogelijk moet het bestemmingsplan bijdragen aan het realiseren van de ambities uit de Agenda Vitaal Platteland 2007-2013.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009 - 2011/ 2009

Het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011, kortweg PMP en door Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld op 29 april 2009, is de verbindende schakel tussen Europees en nationaal milieubeleid enerzijds en de regionale uitwerking van milieubeleid anderzijds. Dit PMP vervangt het Provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008.

De ambitie in het PMP richt zich vooral op het cluster duurzaamheid-klimaat-energie. Toekomst- bestendig, ambitieus en haalbaar zijn de speerpunten van het plan. Op hoofdlijnen beschrijft het PMP de ambities van de provincie op milieugebied. Om de ambities te realiseren zijn per ambitie doelen gesteld. Voor het plangebied zijn de volgende ambities relevant:

- Luchtkwaliteit: saneren normoverschrijdingen (locatiespecifiek), verminderen van de emissies (niet locatiespecifiek) en vermindering blootstelling;
- Hinder: vaststellen en uitvoeren van een provinciaal geurbeleid, gericht op vermindering van bestaande geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder;
- Geluid: reductie geluidhinder langs provinciale wegen en 'wat stil is moet stil blijven' (stiltegebieden);
- Licht: agenderen van donkerte als milieukwaliteit, gericht op vermindering van lichthinder;
- Bodem en grondwater: bodembeheer, bodemsanering op schema en bodembescherming op niveau (grondwaterbescherming);
- Duurzaamheid: duurzaam bouwen;
- Klimaat op orde: aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering (projecten Landbouw op Orde en Natuur op Orde);
- Gebiedsgericht werken: vroegtijdige integratie van ruimtelijke ordening, water en milieu;
- Vergunning en Handhaving: het behouden van waarden door regels aan vergunningen en integraal vergunning- en handhavingbeleid.

Op milieugebied zijn vooralsnog slechts twee doelen benoemd als provinciaal belang. Naast de mogelijkheid een beperking op te leggen aan de bebouwingsdichtheid langs transportroutes van gevaarlijke stoffen, betreft het de stiltegebieden.

Binnen het plangebied liggen delen van drie stiltegebieden, die reeds vanaf maart 1995 in de Provinciale Milieuverordening (PMV) zijn opgenomen:

- Het stiltegebied Overlangbroek, gelegen in de gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede;
- Het stiltegebied Amerongse Berg, gelegen in de gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Rhenen en Veenendaal;
- Het stiltegebied Boswachterij Leersum, geheel gelegen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

De aanwijzing als stiltegebied houdt in dat het gebied via de PMV (extra) beschermd is tegen toename van de geluidbelasting, handelingen waardoor de geluidbelasting negatief kan worden beïnvloed en ingrepen die leiden tot verkleining of versnippering van het aangewezen gebied. De begrenzing van stiltegebieden is op een bij de verordening behorende kaart vastgelegd. Qua kaart en verbods- en vergunningsbepalingen zijn stiltegebieden derhalve volledig, 'alles dekkend' en uitsluitend geregeld in de PMV, voor zover dit betrekking heeft op alles buiten inrichtingen, waarbij de provincie Utrecht het bevoegd gezag is.

Wel benoemt de Provinciale Ruimtelijke Verordening als provinciaal belang dat in een bestemmingsplan voor stiltegebieden geen bestemmingen en regels opgenomen mogen worden, die de geluidbelasting negatief beïnvloeden. Het betreft hier functies binnen

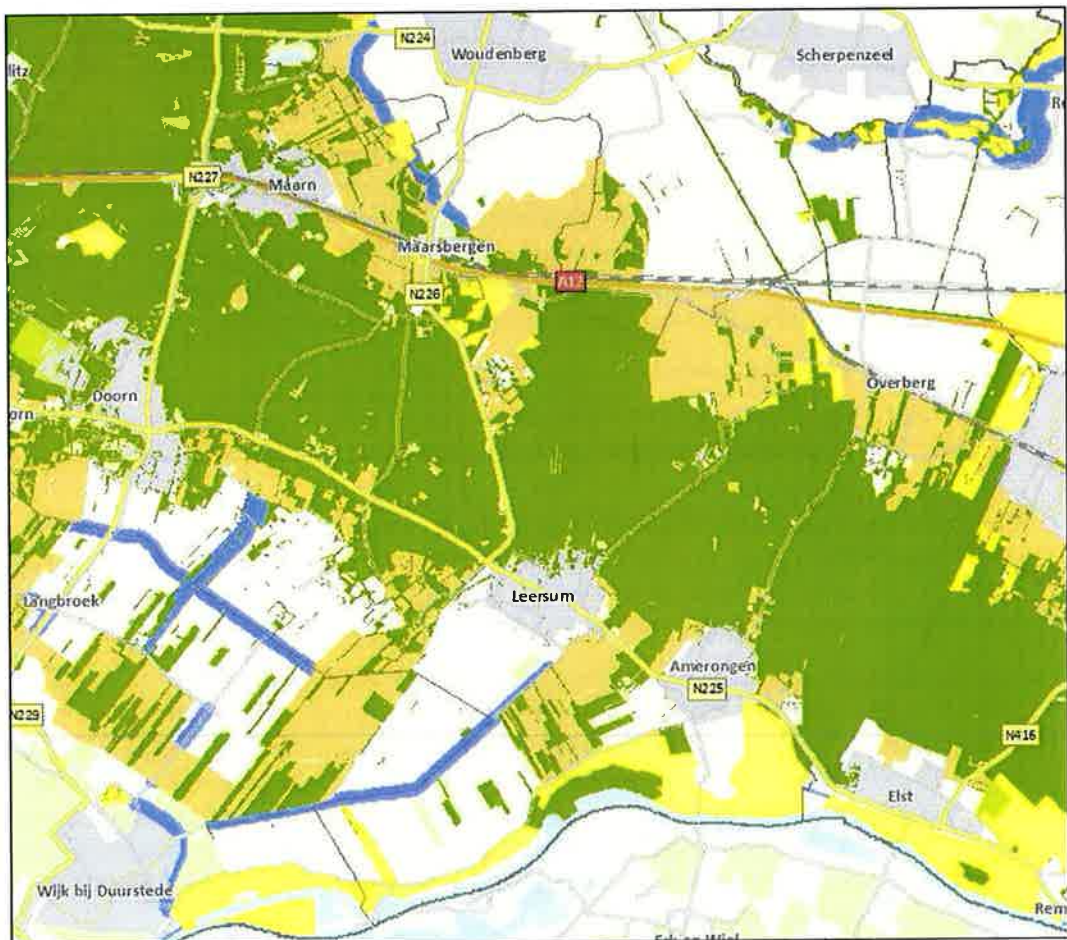
inrichtingen.

Gevolgen voor visie en planopzet

- Het bestemmingsplan moet zo veel mogelijk een bijdrage leveren aan het realiseren van de doelen, gekoppeld aan de ambities uit het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011;
- Voor de in het plangebied aanwezige stiltegebieden moet het bestemmingsplan zo veel mogelijk veiligstellen dat ontwikkelingen binnen inrichtingen de geluidbelasting in die gebieden niet negatief kunnen beïnvloeden.

Natuurbeheerplan provincie Utrecht/ 2009

Op 29 september 2009 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht het Natuurbeheerplan provincie Utrecht vastgesteld. In het plan zijn de gebieden begrensd waar subsidiëring van beheer van natuur, agrarische natuur en landschapselementen plaats kan vinden. Het natuurbeheerplan geeft ook aan waar kwaliteitsimpulsen voor natuur en landschap mogelijk zijn. Daarnaast beschrijft het plan per (deel)gebied welke natuur- en landschapsdoelen die van toepassing zijn en stelt het zo nodig aanvullende eisen met betrekking tot het uitvoeren van bepaalde beheermaatregelen. Het natuurbeheerplan vormt daarmee de opvolger van de natuur- en beheersgebiedsplannen, die zijn opgesteld in het kader van het aflopende Programma Beheer. Onder die natuurgebiedsplannen vallen bijvoorbeeld de natuurgebiedsplannen Utrechtse Heuvelrug en Krommerijng gebied.





Afbeelding - Kaart Natuurbeheerplan

Het Natuurbeheerplan provincie Utrecht is een belangrijk instrument voor de realisering van het rijks- en provinciale natuur- en landschapsbeleid, waaronder de realisatie van de EHS. Het plan geldt als het toetsingskader voor subsidieaanvragen op basis van twee subsidieverordeningen: de 'Subsidieverordening Natuur- en Landschapsbeheer provincie Utrecht' en de 'Subsidieregeling kwaliteitsimpuls natuur en landschap provincie Utrecht'.

Voor natuur binnen de provincie Utrecht zijn de beheertypen vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart. Die kaarten zijn de kern van het natuurbeheerplan. De beheertypenkaart geeft de actuele situatie weer en is de basis voor beheersubsidies. De ambitiekaart toont de gewenste situatie in de toekomst en daarmee de natuurdoelen op termijn. Daarom is deze kaart de basis voor kwaliteitsimpulsen: verschillen tussen de beheertypenkaart en ambitiekaart maken duidelijk waar de kwaliteit van de natuur verbeterd kan worden.

Grote delen van het plangebied zijn op de ambitiekaart aangewezen als **Bestaande natuur**. Dit geldt vooral voor het gebied tussen Amerongen en Overberg en ten zuiden van Maarn en Maarsbergen. Voor een enkel gebied bij Overberg en Maarsbergen is dat **Nieuwe natuur**, waarbij het mogelijk is dat bepaalde natuurdoelen sinds hun aanwijzing reeds gerealiseerd zijn. Daarnaast zijn vooral ten noorden van Maarn en rondom Overberg en Maarsbergen grotere en kleinere gebieden aangewezen als **Zoekgebied nieuwe natuur**.

Gevolgen voor visie en planopzet

- Het bestemmingsplan dient de realisering van de natuur- en landschapsdoelen van de in het natuurbeheerplan aangewezen gebieden zo veel mogelijk te waarborgen.

Verordening veehouderij, stikstof en Natura 2000/ 2011

Op 7 februari 2011 hebben Provinciale Staten van Utrecht ingestemd met de Verordening veehouderij, stikstof en Natura 2000. De verordening is op 1 maart 2011 in werking getreden en is van toepassing op alle veehouderijbedrijven in de provincie Utrecht.

Een overmaat aan ammoniak is een groot probleem voor de instandhouding van Natura 2000-gebieden. Natura 2000 staat voor een netwerk van Europees beschermde natuurgebieden, waarvan er acht zijn gelegen in de provincie Utrecht. In Nederland, en ook in de provincie Utrecht wordt het probleem van een overmaat aan ammoniak op Natura 2000-gebieden zwaarder gevoeld dan in de ons omringende landen. Dat komt omdat we in een dichtbevolkt land leven, waarin kwetsbare natuur en bijvoorbeeld veehouderijen dicht bij elkaar liggen. In het overgrote deel van de gebieden bevinden zich gevoelige habitats (leefgebieden van planten en dieren).

Met de verordening is een balans gevonden tussen de bescherming van waardevolle natuur enerzijds en ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector anderzijds.

De verordening stelt (extra) technische eisen aan stallen. Ook gelden er voorwaarden aan het salderen van de uitstoot van ammoniak, via een provinciale depositiebank. Uitvoering van de verordening leidt tot een daling van de uitstoot van ammoniak vanuit de veehouderij en geeft duidelijkheid over mogelijkheden voor agrarische bedrijfsontwikkeling.

De provincie is bevoegd gezag voor de uitvoering van de Natuurbeschermingswet 1998 en daarmee ook voor de uitvoering van de verordening veehouderij, stikstof en Natura 2000 Utrecht. Dit betekent dat de provincie verantwoordelijk is voor:

- het in behandeling nemen van meldingen voor nieuwe stallen;
- het beheren van de depositiebank;
- toezicht en handhaving: de provincie moet erop toezien, dat de verordening wordt nageleefd door bijvoorbeeld controles op bedrijven;
- monitoring van de beoogde afname van stikstofdeposities op de Natura 2000-gebieden

Omdat de verordening alleen van toepassing is voor Natura 2000-gebieden en in de provincie Utrecht ook veel beschermde natuurmonumenten liggen, is besloten om voor deze laatste gebieden een beleidsregel vast te stellen die goed aansluit bij de verordening. De beleidsregel is iets minder vergaand dan de bescherming van Natura 2000-gebieden, maar toepassing van de beleidsregel geeft wel de garantie dat de stikstofdepositie op beschermde natuurmonumenten niet zal toenemen door invloeden vanuit de landbouw.

De beleidsregel stelt géén (extra) technische eisen aan stallen. Wel gelden er voorwaarden aan het salderen van de uitstoot van ammoniak, via de provinciale depositiebank. Uitvoering van de beleidsregel leidt tot een daling van de uitstoot van ammoniak vanuit de veehouderij op beschermde natuurmonumenten en geeft duidelijkheid over mogelijkheden voor agrarische bedrijfsontwikkeling.

Gevolgen voor visie en planopzet

- In het bestemmingsplan hoeft geen (afzonderlijke) regeling te worden opgenomen voor het salderen van de uitstoot van ammoniak.

Nota 'Niet van Gisteren' / 2002

In 2002 is de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Utrecht vastgelegd, in de nota 'Niet van gisteren'. De ruimtelijke sturingsprincipes uit de nota zijn vervolgens opgenomen in het Streekplan Utrecht 2005-2015. Met de CHS en bijbehorende sturingsmechanismen is de Nota Belvedere op provinciaal niveau uitgewerkt.

Het provinciale beleid voor cultureel erfgoed is erop gericht om cultuurhistorische waarden als essentieel onderdeel van de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit te beschermen en te versterken. Daarom is het gewenst om bij planvorming de aanwezige cultuurhistorische waarden expliciet te beschrijven. Daarnaast moeten ook de cultuurhistorisch waardevolle structuren die opgenomen zijn in de CHS in de afwegingen bij planvorming worden betrokken. Cultuurhistorisch waardevolle structuren betreffen de samenhang tussen historische elementen en landschappelijke of stedelijke waarden. Onder elementen worden niet alleen afzonderlijke objecten, maar ook de infrastructurele lijnen en patronen verstaan. Het uitgangspunt van het in de nota 'Niet van gisteren' geformuleerde beleid is een onderscheid in gebieden met de aanduidingen 'veiligstellen' en 'eisen stellen'.

Gebieden met de aanduiding 'veiligstellen' kennen een grote cultuurhistorische samenhang in tijd en ruimte. Daarbij is in het algemeen al geruime tijd sprake van dezelfde (economische) functie en ruimtelijke opbouw. Behoud van de cultuurhistorisch waardevolle structuren staat daarom voorop. Het veranderen van beeld en karakteristiek is in principe niet gewenst. Gezien uit het oogpunt van cultuurhistorie zijn grootschalige transformaties in

deze gebieden niet aanvaardbaar, tenzij er geen reëel alternatief voor de locatie is en de gekozen oplossing de cultuurhistorische waarde zo min mogelijk aantast.

Ook in gebieden met de aanduiding 'eisen stellen' is een grote cultuurhistorische samenhang aanwezig, maar wel in combinatie met een hoge dynamiek. Behoud door ontwikkeling is hier de ruimtelijke doelstelling. Het is gewenst aan veranderingsprocessen voorwaarden te verbinden, die een rol spelen bij het opstellen van programma's van eisen voor inrichtingsplannen en ontwerpen. Verandering van beeld en functie is in principe mogelijk, als aantoonbaar is dat deze verandering zich in de geest van de cultuurhistorische samenhang voltrekt. Bij dit sturingsmechanisme 'eisen stellen' worden drie hoofdgroepen onderscheiden, waarvoor een specifieke vorm van eisen stellen is ontwikkeld. Bij 'eisen stellen archeologie' gaat het om de hoge archeologische verwachtingen van de stroomrugzones in het rivierengebied, de Limes en de flanken van de Heuvelrug. 'Eisen stellen waterlinie' heeft betrekking op de waterlinies. 'Eisen stellen gebieden' is bedoeld voor de andere structuren.

Rondom Maarn en Maarsbergen en in de buurt van Overberg heeft het plangebied de aanduiding 'eisen stellen gebieden'. Ter hoogte van Overberg is het plangebied aangeduid als 'eisen stellen waterlinie'. Voor het gebied tussen Overberg en Amerongen is de aanduiding 'eisen stellen archeologie' van toepassing. Ten zuiden van Amerongen is de aanduiding 'veiligstellen gebieden' van toepassing.

Gevolgen voor visie en planopzet

- Het bestemmingsplan moet het behoud van de archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle structuren in het plangebied zo veel mogelijk waarborgen;
- Transformaties in het plangebied zijn aanvaardbaar, mits de cultuurhistorisch waardevolle structuren behouden blijven;
- In het plangebied zijn grootschalige transformaties niet aanvaardbaar, tenzij er geen reëel alternatief voor de locatie is en de gekozen oplossing de cultuurhistorische waarde zo min mogelijk aantast.

Grondwaterplan Provincie Utrecht 2008-2013/ 2008

De taken en bevoegdheden van provincies op het gebied van het grondwater komen voort uit diverse wetten, zoals de Grondwaterwet, de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. In het Grondwaterplan Provincie Utrecht 2008-2013 zijn al deze grondwatertaken, die voorheen in afzonderlijke plannen beschreven stonden, voor het eerst in één Grondwaterplan bijeengebracht. Door samenvoeging van het beleid voor kwantiteit en kwaliteit wordt het grondwaterbeheer meer in samenhang behandeld. Het plan is zowel een uitwerking van het Provinciale Milieubeleidsplan 2004-2008 als het Waterhuishoudingsplan Provincie Utrecht 2005-2010.

Het Grondwaterplan bestaat uit twee delen. Deel I beschrijft op hoofdlijnen hoe de provincie in de periode 2008-2013 de beschikbare voorraad zoet grondwater wil beschermen en het gebruik daarvan wil reguleren. Hoofddoel van het beleid is aldus dat de hoeveelheid en kwaliteit van het grondwater geschikt is voor duurzaam gebruik door mens en natuur. Van belang daarvoor is dat informatie hierover zodanig inzichtelijk is dat de samenleving daarmee rekening kan houden en de provincie er sturing mee kan geven. In het plan zijn beleidslijnen opgenomen, die de provincie hanteert bij het uitvoeren van haar grondwatertaken en acties om grondwaterbeleid te realiseren. Omdat zij zeker niet de enige partij is, die invloed heeft op realisatie van de grondwaterdoelen, is ook beschreven wat van andere partijen verwacht wordt.

De Provinciale Milieuverordening (PMV) bevat specifieke regels voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater, dat wordt onttrokken voor de openbare drinkwatervoorziening. Het betreft de grondwaterbeschermingszones met bijbehorende regels. De beschermingszones zijn onderverdeeld in waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, boringsvrije zones en 100-jaarsaandachtsgebieden. De begrenzing van de zones is vastgelegd in de PMV.

Voor grondwaterbescherming is het doel het behalen en/of behouden van de goede chemische toestand van het grondwater, conform de doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). De hiervoor in het Grondwaterplan geformuleerde beleidslijnen zijn:

- Terughoudendheid met het instellen van milieubeschermingszones, anders dan de grondwaterbeschermingszones, ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor bedrijfsmatige consumptieve instellingen;
- Zorgvuldigheid met het instellen van milieubeschermingszones ter bescherming van grondwater voor natuurgebieden;
- Afstemming van de mate van regelgeving ten aanzien van activiteiten binnen de grondwaterbeschermingszones (drinkwater) op de kwetsbaarheid van de specifieke locatie.

Deel II van het Grondwaterplan betreft een uitvoeringsgerichte uitwerking van het beleid op hoofdlijnen uit deel I en beschrijft de instrumenten om het grondwaterbeleid vorm te geven en te handhaven. De watertoets is er daar één van. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten opstellers van nieuwe ruimtelijke plannen ook een watertoets uitvoeren. Daarmee wordt al in een vroeg stadium, te weten de planfase, rekening gehouden met de consequenties van ruimtelijke maatregelen voor bodem en grondwater. In de 'Leidraad water en milieu in ruimtelijke plannen' is uitgewerkt hoe hier - voor onder meer de Heuvelrug - invulling aan gegeven kan worden. Tijdens de afgelopen periode zijn adviezen gegeven over duurzaam stedelijk waterbeheer (wel/niet infiltreren in de bodem) bij de aanleg en reconstructie van wegen, het opstellen van waterplannen en bij herinrichting van gebieden (zoals Hart van de Heuvelrug en de vliegbasis Soesterberg).

Gevolgen voor visie en planopzet

- In het bestemmingsplan hoeft geen (afzonderlijke) regeling te worden opgenomen voor het grondwaterbeschermingsgebied of het 100-jaars aandachtsgebied;
- Voor zover het plan ruimte biedt aan ontwikkeling(en), is het gewenst dat het voor een ieder inzichtelijk maakt dat ook de regelgeving ten aanzien van 100-jaars aandachtsgebieden wél een rol kan spelen in het al dan niet aanvaardbaar zijn daarvan;
- Voor het opstellen van het bestemmingsplan is een watertoets nodig (o.a. vroegtijdig overleg met de waterbeheerders en het opstellen van een waterparagraaf in de toelichting).

Waterplan 2010-2015/ 2009

Het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht is vastgelegd in het Waterplan 2010-2015. Op 23 november 2009 is het plan vastgesteld.

In het Waterplan wordt de essentie van het provinciaal waterbeleid uiteengezet. Dit op basis van een toekomstverkenning naar de ontwikkelingen en trends waarmee rekening gehouden moet worden en een beschrijving van het speelveld van partijen die bij het waterbeleid betrokken zijn. Gestreefd wordt, vanuit de kernwaarden duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking, naar de ontwikkeling van duurzame, robuuste watersystemen en het borgen

van bestaande kwaliteiten, waarbij het gaat om het bieden van zo veel mogelijk toegevoegde waarde. Van belang is een gebiedsgerichte aanpak, gericht op de lange termijn. De inzet van de provincie daarin bestaat uit initiëren, coproduceren of volgen.

Voor het plangebied geldt dat de provincie een coproducerende rol op zich neemt in het Langbroekerweteringgebied (ten zuiden van Amerongen) en de Gelderse Vallei (ten noorden van Overberg). In de overige gedeelten van het plangebied zet zij zich vanuit haar waterbeleid niet actief gebiedsgericht in.

Voor het borgen van bestaande kwaliteiten en het aanpakken van urgente problemen is het beleid onderverdeeld in:

- Waterveiligheid: preventie, gevolgenbeperking en rampenbeheersing bij overstromingen zijn de pijlers;
- Kwaliteit en kwantiteit: thema's zijn voldoende en schoon oppervlaktewater, water voor natuur en voldoende en schoon grondwater;
- Gebruik en beleving: mooier, vaar- en zwemwater zijn de thema's.

Hierop aansluitend bevat het Waterplan een functiekaart met bijbehorende doelstellingen. Voor het gehele plangebied is verbetering van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het watersysteem een algemene doelstelling. Het sluitstuk van het plan is het deel Uitvoering, waarin de instrumenten en middelen beschreven zijn, die de provincie inzet voor de realisering van het beleid.

Het Waterplan is met betrekking tot haar ruimtelijke aspecten een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De kern van het provinciaal ruimtelijk beleid bestaat uit de beleidsuitspraken die als provinciaal belang zijn aangemerkt. In het Waterplan zijn de volgende - voor het plangebied relevante - uitspraken van provinciaal belang opgenomen:

- In gebieden buiten de EHS, waar sprake is van geconcentreerde actuele natuurwaarden, is het gewenst de actuele natuurwaarden in stand te houden en waar mogelijk te versterken;
- Bij functiewijzigingen in gebieden die van belang zijn voor de waterwinning (waterwin-, grondwaterbeschermings- en 100-jaarsaandachtsgebieden) moet met het waterwinbelang rekening worden gehouden. Toegelicht moet worden hoe de bescherming gestalte krijgt;
- Op de hele Utrechtse Heuvelrug mogen, gelet op het grote belang van schoon water voor drinkwater en de natuur, in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die een bedreiging vormen voor de grondwaterkwaliteit. Als er op basis van een integrale afweging toch voor een functie wordt gekozen, die risico's met zich meebrengt voor de kwaliteit van het grondwater, moeten maatregelen worden genomen om emissie naar het grondwater te voorkomen.

In het Waterplan is daarnaast opgenomen voor het infiltratiegebied van de Utrechtse Heuvelrug dat ook integraal beoordeeld moet worden op welke wijze het hemelwater, dat afkomstig is van verhardingen, afgevoerd wordt. De opties zijn afkoppelen, infiltreren in de bodem, lozen op het oppervlaktewater of aansluiting op het riool.

Tot slot is ingevolge het Waterplan het tegengaan van verdroging een aandachtspunt voor vooral het zuidelijk deel van het plangebied.

Gevolgen voor visie en planopzet

- De uitspraken uit het Waterplan van provinciaal belang hebben doorwerking in het bestemmingsplan; zo moet onder andere worden gezorgd dat zich geen ruimtelijke

- ontwikkelingen plaatsvinden die een bedreiging vormen voor de grondwaterkwaliteit.
- De doorwerking van dit beleid zal moeten blijken uit de waterparagraaf, als onderdeel van de watertoets.

Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug/ 2003

Met de Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug heeft de provincie reeds in 2003 vanuit het aspect water richting gegeven aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling(en) van het gebied van de Utrechtse Heuvelrug. Het Streekplan Utrecht 2005-2015 stelt dat op de Utrechtse Heuvelrug in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden die een bedreiging vormen voor de grondwaterkwaliteit. De Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug geeft aan welke functies op welke locaties het minst bezwaarlijk zijn, gezien uit het oogpunt van grondwater. Als op basis van een integrale afweging toch voor een functie wordt gekozen die risico's met zich meebrengt voor de kwaliteit van het grondwater, moeten initiatiefnemers maatregelen nemen om emissie naar het grondwater te voorkomen.

In de Grondwatervisie is de Utrechtse Heuvelrug verdeeld in 3 - regionale - zones die elk een verschillende mate van (on)wenselijkheid van functies en activiteiten vertegenwoordigen. Voor iedere zone is in de visie aangegeven wat de inrichtings- en beheermaatregelen zijn, welke genomen kunnen worden om het risico van grondwaterverontreiniging door diffuse bronnen te minimaliseren. Het betreft:

- Zone A: omvat de gestuwde hogere zandgronden zonder dekzanden met overwegend diepe grondwaterstanden (6 tot 40 m diep). Het advies voor zone A is 'ja, mits': alle grondgebruikscategorieën kunnen, mits extensief en met preventieve maatregelen;
- Zone B: vormt de overgang tussen de randzone en de hoge gestuwde centrale delen en wordt gekenmerkt door matig diepe grondwaterstanden (4 tot 6 m diep). Voor zone B is het advies 'nee, tenzij': grondgebruikscategorieën anders dan natuur zijn ongewenst, tenzij er immissies in het grondwater goed kunnen worden voorkomen;
- Zone C: ligt op de lage dekzandgebieden aan de randen van de Utrechtse Heuvelrug en heeft ondiepe grondwaterstanden (tussen 0 en 4 m minus maaiveld). Voor zone C is het advies 'nee': alle grondgebruikscategorieën zijn ongewenst, behalve natuur.

De grondgebruikscategorieën worden als volgt gerangschikt, naar een toenemend risico voor immissies naar het grondwater:

1. Natuurgebied: geen belastende menselijke activiteiten;
2. Buitenstedelijk groen en sportvoorzieningen: over het algemeen een geringe belasting;
3. Bedrijven en kantoren: grote belasting, maar er zijn wellicht maatregelen mogelijk door het doen van gezamenlijke, milieuvriendelijke investeringen;
4. Landbouw: grote belasting, bovendien weinig maatregelen mogelijk door de aard van de bedrijfsvoering;
5. Stedelijk gebied: grote belasting, weinig maatregelen mogelijk door de grote diversiteit van particulieren met uiteenlopende belangen.

Gevolgen voor visie en planopzet

- In de 100-jaars aandachtsgebieden mogen in beginsel geen activiteiten of nieuwe functies toegestaan worden, die een nadelige invloed hebben op de grondwaterkwaliteit. Bij het toekennen van bestemmingen op de Heuvelrug zal rekening moeten worden gehouden met welke functies op welke locaties het minst bezwaarlijk zijn;
- Ook buiten de 100-jaars aandachtsgebieden moet het bestemmingsplan rekening houden met het beleid uit de Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug, in die zin dat bij het toekennen van bestemmingen in overweging genomen moet worden welke functies op welke locaties het minst bezwaarlijk zijn.

2.4 Regionaal beleid

Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost/ 2005

Het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost is op 10 januari 2005 door Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld. Het Rijk heeft het plan op 1 maart 2005 goedgekeurd, waarna het op 17 maart 2005 formeel van kracht is geworden. Van het reconstructiegebied waar het plan op toeziet, vormt het plangebied een onderdeel.

Het Reconstructieplan werkt rechtstreeks door in bestemmingsplannen, althans op onderdelen. Dat is in hoofdstuk 6 van het plan aangegeven. De rechtstreekse doorwerking betreft met name de doorwerking van de zonering (extensiverings- en verwevingsgebied) voor de regelgeving ten aanzien van de intensieve veehouderij. Daarnaast heeft het Reconstructieplan een soort indirecte doorwerking, doordat het tevens rechtstreeks doorwerking heeft in het Streekplan. En dat plan geldt nog altijd als ruimtelijk beleidskader voor gemeentelijke bestemmingsplannen (zie paragraaf 2.3). De directe doorwerking naar het Streekplan heeft betrekking op het beleid voor:

- Nieuwe landgoederen;
- Functieverandering op vrijkomende (agrarische) bouwpercelen.

Het bestemmingsplan moet zo veel mogelijk worden afgestemd op de in het Reconstructieplan opgenomen uitwerking van deze thema's. Naast bovengenoemde onderwerpen spreekt het plan zich ook uit over de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw (verbreding en verdieping), nieuwe natuurgebieden, mogelijkheden voor recreatie, de relatie tussen water en wonen, natuur en/of landbouw en verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater.

Voor de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven speelt het plan een grote rol. Met name inzake de ruimte van de ontwikkeling voor de intensieve veehouderij is de in het Reconstructieplan vastgelegde zonering met bijbehorende beleidsregels van belang.

Algemeen doel is het bevorderen van een duurzame landbouw. Het gaat daarbij om het bieden van ontwikkelingskansen, voor in principe alle sectoren en bedrijfstypen, binnen randvoorwaarden vanuit leefomgeving, dierwelzijn (inclusief beperking veterinaire risico's) en voedselveiligheid. Specifieke doelen zijn:

- Het bieden van een goede ruimtelijke structuur voor de landbouw. Daarbij gaat het om het bieden van voldoende geschikte bedrijfslocaties voor de toekomstbedrijven;
- Het verbeteren van de externe productieomstandigheden. Daarbij gaat het met name om een goede verkaveling en waterhuishouding;
- Het versterken en verbreden van de economische basis van landbouwbedrijven. Dit, naast verbetering van de ruimtelijke structuur en de externe productieomstandigheden, door het bevorderen van verbreding en verdieping (nieuwe gemengde bedrijven). Ook bevordering van biologische landbouw (10% in 2010);
- Bevordering van de rol van de landbouw als beheerder van het landschap en als leverancier van betaalde groene en blauwe diensten (waterberging) in het algemeen (nieuwe gemengde bedrijven);
- Bevordering van de grondgebondenheid van de landbouw, vooral door extensivering van de melkveehouderij (Commissie Koopmans).

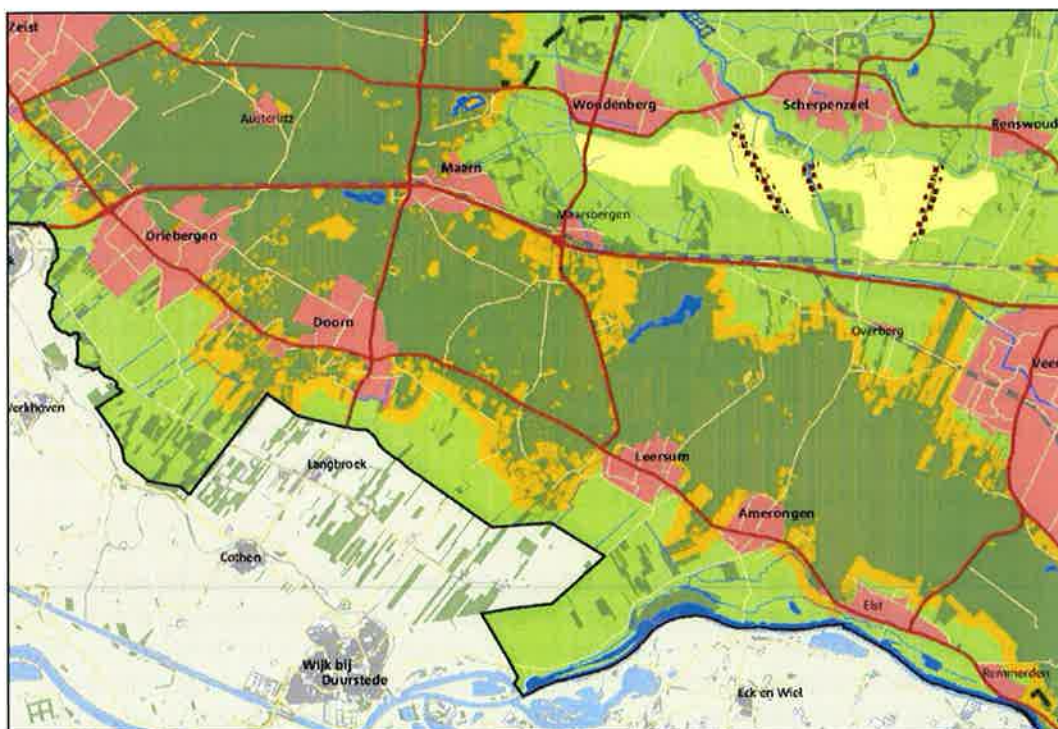
Reconstructiezonering intensieve veehouderij

Intensieve veehouderij is in het Reconstructieplan als volgt gedefinieerd:

'Een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf voor het houden van vee en pluimvee - zelfstandig of als neventak -, waarbij dit houden van vee en pluimvee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen. Het biologisch houden van dieren conform een regeling krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet en het houden van melkrundvee, schapen of paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij'.

Gebleken is dat de grote veedichtheid en de ruimtelijke structuur van de intensieve veehouderij kunnen leiden tot grote veterinaire problemen voor de sector (varkens- en vogelpest), beperking van haar ontwikkelingsmogelijkheden, stankoverlast, vermindering van het woon- en leefklimaat en vermindering van de kwaliteit van natuur, landschap en water. Om de problematiek rond de intensieve veehouderij op een samenhangende manier aan te pakken wordt gestreefd naar een scheiding van de intensieve veehouderij en daarmee conflicterende functies en naar ruimtelijke concentratie van de intensieve veehouderij op duurzame locaties met toekomstperspectief. Het reconstructiegebied is daarom opgedeeld in drie zones, te weten extensiverings-, verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden. In het buitengebied van Omma, Maarn, Maarsbergen en Amerongen, en daarmee het plangebied, zijn alle drie de zoneringsgebieden aanwezig:

- extensiveringsgebied (de bosgebieden van de Heuvelrug met zonerings daar omheen, dus tussen Overberg en Amerongen, ten zuiden en westen van Maarn en ten zuiden van Maarsbergen, weergegeven in donkergroen met oranje zonerings);
- landbouwontwikkelingsgebied (ten noorden van Maarsbergen, weergegeven in lichtgeel);
- verwevingsgebied (alle overige gebieden die niet zijn aangewezen als extensiveringsgebied of landbouwontwikkelingsgebied, weergegeven in lichtgroen).



Afbeelding - Reconstructiezonering Gelderse Vallei / Utrecht-Oost

Hierna zijn voor alle drie de zoneringsgebieden de doelen vermeld.

Landbouwontwikkelingsgebied

- Behoud en uitbreiding van de agrarische productieruimte zoveel mogelijk veiligstellen;
- Ruimte bieden aan functieverandering, mits de nieuwe functie de (potentiële) uitbreidingsruimte van bestaande veehouderijbedrijven niet belemmert;
- Mogelijkheden bieden voor de nieuwvestiging van intensieve veehouderij;
- Mogelijkheden bieden voor de uitbreiding van en omschakelijk naar intensieve veehouderij.

Verwevingsgebied

- Het mogelijk maken en handhaven van veel functies naast elkaar en in combinatie met elkaar;
- Ruimte bieden aan meerdere functies (wonen, recreatie, economie, natuur et cetera);
- De landbouw, waaronder de intensieve veehouderij, ruimte bieden;
- Extra kansen bieden door de ontwikkeling van sterlocaties voor de intensieve veehouderij.

Extensiveringsgebied

- Bevordering van de ontwikkeling van (aanwezige) landschaps- en natuurwaarden, realisatie van milieudoelen, en - waar mogelijk - van recreatief gebruik;
- De intensieve veehouderij beëindigen en/of verplaatsen.

Gemeenten hebben op grond van de Reconstructiewet de opdracht om het bestemmingsplan met het Reconstructieplan in overeenstemming. Tot dit gebeurd is, moeten ontwikkelingen (ook) worden getoetst aan het Reconstructieplan, ook in het geval ze wel passen binnen het vigerend bestemmingsplan.

Verbreding landbouw en functieverandering

Bij verbreding gaat het om gedeeltelijke omschakeling naar andere bronnen van inkomsten met behoud van de agrarische hoofdfunctie en bestemming. Verbreding kan een belangrijk alternatief zijn om voortzetting van het bedrijf mogelijk te maken, zonder dat de veestapel groeit en dat kan leiden tot afname van de intensieve veehouderij.

Het in het Reconstructieplan opgenomen beleid voor functieverandering is primair gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Om dit budgetneutraal plaats te laten vinden, wordt sloop van voormalige bedrijfsbebouwing financieel gecompenseerd door het ter plaatse toestaan van een extra woonfunctie of niet-agrarische bedrijfsfunctie. Voor beide mogelijkheden gelden voor het gehele plangebied een aantal voorwaarden. Zo mag de nieuwe bestemming geen zwaardere belasting voor het gebied met zich meebrengen. Voor de regionale invulling van functieverandering dient hier te worden verwezen naar de Regiovisie Vallei.

Landschap

Bij functieverandering van bestaande gebouwen in het buitengebied is onder strikte voorwaarden een extra woonfunctie of niet-agrarische bedrijfsfunctie toegestaan, wanneer niet-cultuurhistorisch waardevolle gebouwen worden gesloopt. In het Reconstructieplan zijn aan functieverandering op vrijkomende (agrarische) bouwpercelen eisen gesteld. Naar aanleiding hiervan wordt dit 'voor wat hoort wat-principe' nader uitgewerkt. Zie ook de eisen die voortvloeien uit het Beeldkwaliteitsplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost.

Nieuwe landgoederen

Ook de omvorming naar een nieuw landgoed biedt kansen aan stoppende agrariërs en kan tevens een positieve invloed hebben op natuur, recreatie en landschap. Aangezien er bij de

vorming van een nieuw landgoed doorgaans sprake is van aanmerkelijke ruimtelijke verdichting en onttrekking van grond aan de landbouw, is en kan dit niet overal worden toegestaan:

- In landbouwwontwikkelingsgebieden en open weidelandschappen zijn nieuwe landgoederen niet toegestaan;
- Voor ontwikkeling van nieuwe landgoederen in verwevingsgebied geldt de benadering 'ja, mits';
- In extensiveringsgebied geldt voor ontwikkeling van nieuwe landgoederen een bijzondere regeling.

Inmiddels is gemeentelijk beleid voor nieuwe landgoederen vastgesteld. Omdat omvorming naar een nieuwe landgoed voorts altijd vraagt om een maatwerkoplossing, is het uitgangspunt hiervan dat te allen tijde een afzonderlijke bestemmingsplanherziening dient te worden opgesteld. Dit beleid wordt daarom niet (volledig) in dit bestemmingsplan vertaald. Wel wordt waar relevant hierop ingegaan.

Gevolgen voor visie en planopzet

- Afhankelijk van de aard van de bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven en de ligging in de door het Reconstructieplan aangewezen zonerings, moeten de uitbreidingsmogelijkheden voor de agrarische activiteiten op de bedrijven worden benoemd;
- Indien er sprake is van (concrete) verplaatsing/uitplaatsing, moet het bestemmingsplan daarin voorzien;
- Agrarische bedrijven moeten al dan niet onder voorwaarden niet-agrarische nevenactiviteiten kunnen ontwikkelen om toekomst te bieden aan het bedrijf;
- In het bestemmingsplan moeten de gronden en gebouwen van de agrarische bedrijven, die geheel stoppen, een passende bestemming krijgen. Het is gewenst dat deze ingezet kunnen worden voor niet-agrarische activiteiten als plattelandstoerisme/kleinschalige bedrijven;
- Uitbreiding van gebouwen voor niet-agrarische activiteiten moet worden tegengegaan;
- Nieuwe landgoederen bieden een mogelijkheid leegstaande bedrijfsgebouwen te saneren, maar het is ongewenst de omvorming naar een nieuw landgoed via dit bestemmingsplan te faciliteren. Een buitenplanse regeling is vereist;
- Realisatie van ecologische verbindingzones en ecopassages moet mogelijk worden gemaakt;
- Voor het half-open cultuurlandschap (het Langbroekerweteringsgebied) is de grondgebonden landbouw identiteit- en gezichtsbepalend.

Handreiking Paardenhouderij Gelderse Vallei/Utrecht-Oost/ 2009

Voor de 20 gemeenten in het Reconstructiegebied Gelderse Vallei/ Utrecht Oost is in 2009 een handreiking over beleid ten aanzien van paarden opgesteld, de Handreiking Paardenhouderij SVGV. De handreiking is een hulpmiddel voor gemeenten om hun eigen ruimtelijk beleid op te stellen. Pas als zij vertaald is in een bestemmingsplan, of in ander gemeentelijk beleid, krijgt het status. Tot dat moment omvat de handreiking niet meer dan een richtlijn voor gemeenten om het paardenbeleid op elkaar af te stemmen.

De handreiking gaat eerst in op de diverse vormen van bedrijfsmatigheid bij paardenhouderijen, waarbij het uitgangspunt wordt geformuleerd dat paardenhouderijen met vijf paarden of minder in ieder geval als hobbymatige paardenhouderij mogen worden gezien. De grondslag daarvoor is, naast de Wet milieubeheer, jurisprudentie. Vervolgens beschrijft de handreiking de verschillende typen van paardenhouderij. Met deze kennis (en

de duidelijke keuzes daarin) geeft het document een handreiking voor de wijze van bestemmen. In bijlage 1 van de handreiking zijn tot slot diverse voorbeeld bestemmingsregelingen opgenomen.

In het plangebied komt een aantal typen van paardenhouderij voor. Daarnaast zijn er, zowel bij (niet-)agrarische bedrijven als burgerwoningen, paardenbakken aanwezig. **Vraag: Is er bekend hoeveel en waar?** Met behulp van de Handreiking Paardenhouderij SVGV kunnen de regels van het bestemmingsplan hierop inspelen.

Gevolgen voor visie en planopzet

- De Handreiking Paardenhouderij SVGV dient, voor zover gewenst, in het bestemmingsplan te worden vertaald.

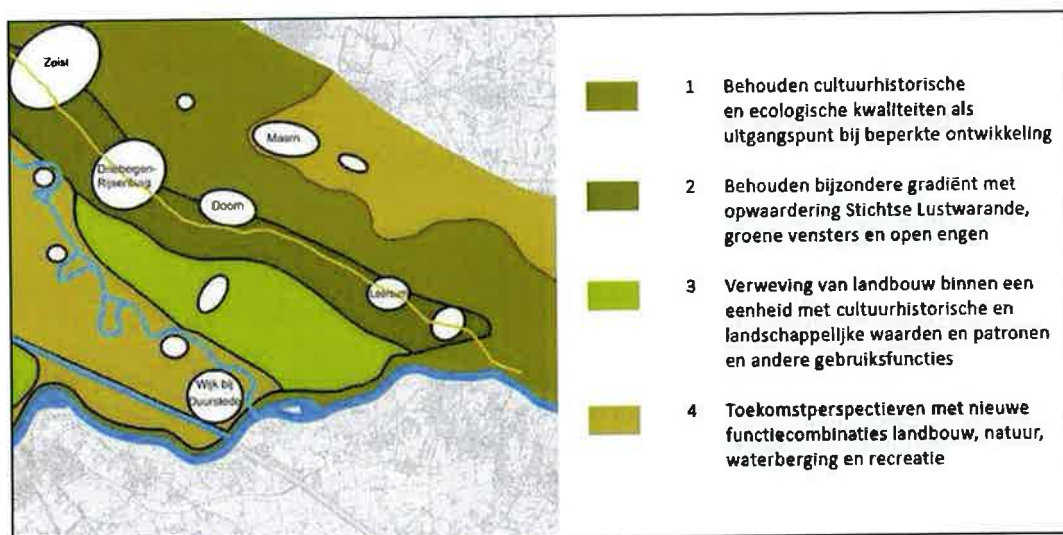
Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied+/ 2010

Voor het Kromme Rijngebied is een landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Dit plan ziet toe op de landschappelijke kwaliteiten van (een deel van) het buitengebied van een zestal gemeenten: Zeist, Wijk bij Duurstede, Bunnik, De Bilt, Houten en Utrechtse Heuvelrug. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft op 28 januari 2010 met het Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied+ ingestemd.

Doel van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is het behouden, versterken en het ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten en samenhang in haar plangebied. Voorop daarbij staan de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap. Het buitengebied dient vitaal, aantrekkelijk en economisch gezond te zijn. Specifieke doelstellingen van het LOP zijn:

- Waarborgen van het cultureel erfgoed en een goede leefomgeving voor de toekomstige generaties door functies op een adequate wijze te situeren en vorm te geven;
- Versterken van de identiteit en leefbaarheid van het landschap;
- Stimuleren van de betrokkenheid (inhoudelijk en/of financieel) van de burger bij de kwaliteit van het landschap en de leefomgeving en stimuleren van lokale en regionale initiatieven voor verbetering van het landschap;
- Vormen van een helder referentiekader vanuit landschapskwaliteit voor beoordeling van en advisering bij nieuwe ontwikkelingen.

De visie van het LOP bestaat uit een landschaps- en een natuurvisie. De landschapsvisie gaat in op de gewenste ontwikkeling van de identiteit van de verschillende landschapstypen, de historische patronen, de groenstructuren en de ruimtelijke kwaliteiten die karakteristiek zijn. Ze is gebaseerd op en vormt een uitwerking van vastgesteld beleid op diverse niveau's. De natuurvisie gaat in op de gewenste ecologische ontwikkeling van het plangebied. Hierbij is ten eerste van vastgesteld ecologisch beleid uitgegaan. Vervolgens zijn vanuit het LOP aanvullende voorstellen gedaan, met name voor de ecologische verbindingzones.



Afbeelding - Landschapsstrategieën

Het plangebied van het LOP is verdeelt in in een aantal deelgebieden. Elk van de deelgebieden kent haar eigen ruimtelijke kwaliteiten, problematiek en opgaven, die het vertrekpunt zijn voor de nadere visievorming ten aanzien van de integrale landschapsontwikkeling per deelgebied. Het plangebied van dit bestemmingsplan maakt hoofdzakelijk onderdeel uit van de deelgebieden Gelderse Vallei en Bosrijke heuvelrug. Ten zuiden van Amerongen maakt het plangebied deel uit van de deelgebieden Zuidflank heuvelrug, Uiterwaarden Nederrijn en Lek en Coulissenlandschap Langbroek.

Voor de vijf deelgebieden acht het LOP zonering vereist. Door infrastructuur en bebouwing is het gebied van de Heuvelrug versnipperd. Met name de zuidflank van de Heuvelrug, met het kenmerkende overganglandschap van essen en 'groene kamers', is de laatste decennia steeds meer bebouwd. Vaak is daardoor de kenmerkende overgang en samenhang tussen Heuvelrug en rivierenlandschap onderbroken. Het is daarom hoog tijd voor een goede ruimtelijke zonering en afstemming van ecologie, recreatie en stedelijke ontwikkelingen. Ook het gebied van de Gelderse Vallei kent grote barrières door de rijksweg A12 en de spoorlijn Utrecht-Arnhem. De ruimtelijke kwaliteiten van de deelgebieden worden hierna weergegeven:

Gelderse Vallei

- Verschillende verkavelingen; slagenverkaveling en broek- en heideontginningen Meentsteeg ten oosten van Maarn met fraaie kamerstructuur door houtwallen, afwatering via Heigraf.
- Ten noordoosten van Maarsbergen oude ontginningen Rumelaar met onregelmatige verkaveling en verspreide landschapselementen, die nog deels herkenbaar is doorkruist door Woudenbergse Grift.
- Ten zuiden van Maarsbergen en A12 open kamers binnen boslandschap met diverse bebouwing, waaronder vlagenheide.
- In de omgeving van Overberg een ontginning met langgerekte rechthoekige percelen loodrecht op de stuwwal met een fraaie afwisseling van lange bospercelen, weilanden en akkers. Bebouwing langs wegen en in het Veld, Weesumse Veld en in De Groep (veengebied ten noorden van Valleikanaal en ten noorden van de A12) verspreid in het open landschap.
- Aanwezigheid van enkele landgoederen.

Bosrijke heuvelrug

- Uniek aaneengesloten bosgebied met zeer hoge ecologische en recreatieve kwaliteiten, belangrijke ecologische hoofdstructuur.
- Aangewezen als Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug.

Zuidflank heuvelrug

- De kampen kenmerken zich door hun openheid en het ontbreken van kavelgrensbepantingen. In de omgeving van Amerongen en Leersum werd vroeger tabak geteeld, waarvan de fraaie donkere tabaksschuren aan de randen van de akkers nog getuigen.
- Vaak is nog een oude boven- en benedenweg aanwezig met verspreide bebouwing in de tussen gelegen groene kamers en een onregelmatige verkaveling.
- De zuidflank is eveneens befaamd om de Stichtse Lustwarande, en reeks van kastelen, buitens en landgoederen welke zich tussen het eind van de 18e eeuw en het begin van de 20e eeuw ontwikkeld heeft langs de eeuwenoude weg Utrecht-Arnhem. Vanuit deze kastelen en buitens zijn vele kenmerkende structuren in het landschap ontstaan, zoals zichtlijnen, lanen en ook grote ontginningen.

Coulissenlandschap Langbroek

- Zeer heldere landschappelijke opbouw met slagenverkaveling, afwisselende langgerekte bossen en weiden en bebouwingslinten langs wateringen.
- Reeks van Middeleeuwse ridderhofsteden en kastelen.
- Kwelgebied vanuit de heuvelrug.
- plaatselijk bijzondere natte natuurgebieden.

Uiterwaarden Nederrijn en Lek

- Bovenregionale structuur met veel dynamiek en ruimte.
- Dijk als herkenbare doorgaande lijn in het landschap.
- Er vindt een omvorming plaats van agrarisch gebruik naar dynamische natuurrivier.
- Ten zuiden van Amerongen waardevolle hooilanden en meidoornstruwelen.
- Aan oostzijde waardevolle en Europees beschermde vogelgebieden.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de deelgebieden moeten aan de kernkwaliteiten getoetst worden. In alle deelgebieden is de versterking van de beeldkwaliteit van bestaande onderdelen van het buitengebied en landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen gewenst. Denk hierbij aan de beeldkwaliteit van bebouwingslinten, bebouwing en erven, schuren, bedrijven, parkeerplaatsen, kassen, paardenbakken of verlichting.

Naast het LOP is een beeldkwaliteitplan voor hetzelfde plangebied ontwikkeld. Hierin wordt nader ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van de onderdelen in het buitengebied.

Gevolgen voor visie en planopzet

- Ruimtelijke gevolgen uit het Landschapsontwikkelingsplan moeten, voor zover noodzakelijk, worden opgenomen in het of een bestemmingsplan;
- Het bestemmingsplan dient waar mogelijk bij te dragen aan de versterking van de beeldkwaliteit van bestaande onderdelen van het buitengebied.

Waterbeheerplan 2010-2015 (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden)/ 2009

Op 28 oktober 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 ingegaan. In dit beheerplan, dat van toepassing is op het zuidelijke deel van het plangebied (Amerongen en Overberg), geeft het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden aan hoe het zorg draagt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem en daarmee een betere leefomgeving van mens, dier en plant.

Het plan bevat een overzicht ambities en doelen voor 2010 tot en met 2015 en de maatregelen die nodig zijn om deze doelen te halen. Het plan vervangt het Waterhuishoudingsplan 2003-2007 en heeft een looptijd van zes jaar.

Het Waterbeheerplan bestaat uit drie delen. In het deel Strategie is beschreven hoe ingespeeld wordt op (maatschappelijke) ontwikkelingen als klimaatverandering en verstedelijking, wat de visie voor de lange termijn is en welke ambities het waterschap heeft voor de planperiode. Dit vormt de basis voor de uitvoeringsstrategie. De kern daarvan is een proactieve opstelling: samen met de partners wil het waterschap in het gebied maatregelen realiseren. Hierbij is communicatie van groot belang. Het tweede deel, Beleids- en uitvoeringsplan, beschrijft voor elk beleidsthema de belangrijkste doelen en te nemen maatregelen. Het laatste deel is een achtergronddocument over de Europese Kaderrichtlijn Water.

Bepalend voor de ambitie in de planperiode (tot 2015) is de visie op de lange termijn. Met lange termijn wordt een periode van ongeveer 50 jaar bedoeld. Voor het plangebied is het streefbeeld het herstel van de infiltratie op en het benutten van de kwel van de Utrechtse Heuvelrug:

- De Utrechtse Heuvelrug, het Langbroekerweteringgebied en Groenraven-Oost vormen een hydrologisch samenhangend gebied van hoger gelegen infiltratiegebieden en laaggelegen kwelgebieden. Verdroogde natuur heeft baat bij een herstel van de infiltratie, waarbij zoveel mogelijk regenwater in het gebied wordt vastgehouden. De kwaliteit van het grondwater en de bodem moeten daarbij worden bewaakt, omdat afstromend regenwater in enkele gevallen verontreiniging van bodem en grondwater kan veroorzaken;
- Benutting van de toegenomen kwel op de flanken van de Heuvelrug komt de kwaliteit van het water en de natuur hier ten goede;
- Inlaat van gebiedsvreemd water wordt beperkt en bronnen van verontreiniging worden of gesaneerd, of sterk verminderd;
- Het watersysteem sluit aan bij de natuur- en landschapswaarden van het gebied.

Met betrekking tot beleid en uitvoering richt het hoogheemraadschap zich in de planperiode vooral op het uitwerken en uitvoeren van de opgaven die samenhangen met voldoende water. De beleidsthema's daarbij zijn:

- Wateroverlast;
- Watertekort;
- Grond- en stedelijk waterbeheer;
- Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR), peilbesluiten en watergebiedsplannen;
- Verdroging van de natuur.

Eén van de doelen van het hoogheemraadschap is actuele peilbesluiten vast te stellen voor zijn beheergebied. Dit vindt bij voorkeur plaats via de integrale gebiedsgerichte plannen. Ook in de vorige planperiode (2003-2007) zijn al zulke watergebiedsplannen gemaakt.

Gevolgen voor visie en planopzet

- Waar mogelijk moet het bestemmingsplan inspelen op het beleid uit het Waterbeheerplan van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Waterbeheersplan 2010-2015 (Waterschap Vallei & Eem)/ 2009

In het Waterbeheersplan 2010-2015 vertaalt het waterschap Vallei & Eem zijn taken in concrete doelen voor een periode van zes jaar, maatregelen om die doelen te realiseren en

prestatie-indicatoren waaraan de resultaten kunnen worden afgemeten. Het plan is in oktober 2009 vastgesteld en van toepassing op het gebied rondom Maarn en Maarsbergen.

Binnen het waterbeheersplan zijn zes verschillende gebiedsfuncties te onderscheiden, afhankelijk van het grondgebruik en de ruimtelijke ordening. Per gebiedsfunctie zijn algemene doelen geformuleerd voor de kwantitatieve en kwalitatieve toestand van het watersysteem. Het plangebied valt deels binnen de functies landbouw en natuur. De doelen in deze gebieden zijn:

Functie landbouw

- Het waterbeheer is in de eerste plaats gericht op het minimaliseren van wateroverlast en vochttekort voor de landbouw. Daarbij wordt rekening gehouden met verspreid voorkomende bebouwing (zettingen, wateroverlast) en natuurgebieden (verdroging en eutrofiëring);
- Het beschikbaar stellen van voldoende en schoon water voor agrarische doeleinden, zoals beregening.

Functie natuur

- Het opheffen van verdroging. Daarbij wordt wateroverlast voor omliggende agrarische gronden en bebouwing zoveel mogelijk voorkomen.
- Het veiligstellen van verspreid voorkomende land- en waternatuur.
- Het behouden en ontwikkelen van waardevolle water- en oevervegetaties door het aanpassen van het onderhoud en het verbeteren van de waterkwaliteit.

Naast de gebiedsfuncties gelden er ook waterfuncties binnen het beheersgebied van het waterbeheersplan. De volgende waterfuncties komen voor in het plangebied:

Functie Zwemwater

Het Henschotermeer, ten noorden van Maarn, heeft de functie zwemwater. Op de zwemwateren is de Europese Zwemwaterrichtlijn van toepassing. Dit betekent dat de milieukwaliteit en de gezondheid van de mens moet worden beschermd. Er mogen geen lozingen van fecaliën plaatsvinden en in principe ook geen andere lozingen op of direct bovenstrooms van het zwemwater.

Functie ecologische verbindingzone

In de provinciale waterplannen en natuurgebiedsplannen staan de (natte) ecologische verbindingzones aangegeven. Het betreft onder andere het Valleikanaal.

Gevolgen voor visie en planopzet

- Waar mogelijk moet het bestemmingsplan inspelen op het beleid uit het Waterbeheersplan van het waterschap Vallei & Eem.

2.5 Gemeentelijk/lokaal beleid

Structuurvisie 2030 'Groen dus Vitaal' / 2010

Om lijn te krijgen in de afwegingen om ontwikkelingen wel of niet toe te staan of kwaliteiten wel of niet verder te ontwikkelen, is voor de gemeente een structuurvisie opgesteld. Teneinde meer scherpte in de discussie te krijgen is, alvorens de gewenste ontwikkelingsrichting in een ontwerp neer te leggen, een discussieversie gemaakt. Uiteindelijk is op 28 januari 2010 de Structuurvisie 2030 'Groen dus Vitaal' vastgesteld, met daarin afspraken op hoofdlijnen, van hoe belangen af te wegen en welke structuren te veranderen.

Voor de ontwikkelingsrichting is dus gekeken naar een langere periode, tot 2030. Het concrete beleid voor de kortere termijn omvat de periode 2010–2016.

Het belangrijkste kader voor de structuurvisie vormt de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro), waarvan de kern is dat iedere overheidslaag werkt vanuit het belang waar zij voor staat, en daartoe in een structuurvisie haar beleid vastlegt. Volgens de Wro wordt beleid vastgelegd in een structuurvisie en normstelling in het bestemmingsplan. Dit betekent in de praktijk van de ruimtelijke ordening dat alles wat niet direct is toegestaan volgens een geldend bestemmingsplan, beleidsdiscussie wordt. De structuurvisie stuurt op hoofdlijnen die discussie.

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 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. Op de kaart zijn de hoofdaccenten verbeeld in kleuren:

- Donkergroen (natuurzones): het hoofdaccent ligt op natuur. Dit komt vooral voor ten westen en zuiden van Maarn en tussen Overberg en Amerongen;
- Groen (rivierzone); het hoofdaccent ligt op natuur en ter hoogte van de stuw bij Amerongen en ten westen daarvan ook op recreatief medegebruik;
- Lichtgroen (gemengde zones): streven is een duurzame functiemenging, maar wel in een grote bandbreedte. Dit hoofdaccent speelt ten zuiden van Amerongen en rondom Overberg, Maarn en Maarsbergen;
- Blauw (gemengde zones met landbouw): ruimte voor een breed scala aan functies en waarden, die wel moeten passen in een agrarisch landschapsbeeld en eraan bijdragen. Dit is van toepassing in de Gelderse Vallei ten noorden van Maarsbergen en in het Langbroekerweteringgebied ten zuiden van Amerongen;
- Bruin met rode omlijning (bestaande dorpskernen en overige gebieden met 'rode' contour). Deze zone komt niet voor in het plangebied, omdat de dorpskernen buiten het plangebied zijn gehouden.

Gevolgen voor visie en planopzet

- Het bestemmingsplan dient zo veel mogelijk versterking van de bestaande situatie te waarborgen;
- Voor zover het bestemmingsplan ruimte biedt aan ontwikkeling(en), is het gewenst dat het plan voor een ieder inzichtelijk maakt dat ook de zonering uit de Structuurvisie 2030 een rol kan spelen in het al dan niet aanvaardbaar zijn daarvan.

Welstandsnota/ 2008

Het welstandsbeleid van de gemeente is vastgelegd in de welstandsnota uit 2008. De nota beschrijft het welstandsbeleid en fungeert als toetsingskader voor het welstandsadvies dat noodzakelijk is bij het verlenen van bouwvergunningen. De aanleiding voor het opstellen van deze welstandsnota is tweeledig.

Ten eerste vormt deze nota een samenvoeging van de bestaande welstandsnota's van de voormalige gemeenten Driebergen-Rijsenburg, Maarn, Doorn, Leersum en Amerongen. Thans vormen deze voormalige gemeenten de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De gemeente wil een consistent welstandsbeleid gaan voeren, waarbij gelijke gevallen, op gelijke locaties, hetzelfde worden behandeld.

Ten tweede is samen met deze harmonisatie een evaluatie van de bestaande welstandsnota's aanleiding geweest.

Gevolgen voor visie en planopzet

- Daar waar noodzakelijk zullen de ruimtelijke gevolgen uit de welstandsnota na de inspraak in het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2011-2013/ 2011

Op 22 februari 2011 is het Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2011-2013 vastgesteld. Dit plan is een actualisatie van het succesvolle beleidsplan 2007-2011, met hier en daar enkele accentverschuivingen. Hieruit volgt dat de toeristische profilering van de gemeente berust op drie pijlers:

- Natuur en landschap;
- Cultuurhistorie;
- Het aanbod aan (zakelijke) verblijfsmogelijkheden.

Vanuit de drie pijlers zijn drie recreatief-toeristische profielen opgesteld:

- Beleef het Nationaal Park!;
- Recreëren in weelde;
- Een verblijf op hoog niveau.

Om de ambitie te verwezenlijken is een aantal doelen voor de beleidsperiode gesteld. Met het verwezenlijken van deze doelen worden stappen gezet om de toekomstvisie dichterbij te brengen. De volgende doelen zijn gesteld:

- het vergroten van de mogelijkheden van de beleving van regio en gemeente Utrechtse Heuvelrug;
- het versterken van de bekendheid in Nederland van regio en gemeente Utrechtse Heuvelrug als toeristische bestemming;
- een toename van de toeristische en recreatieve bestedingen in de gemeente;
- een toename van het aantal overnachtingen in de gemeente;
- een goede verdeling van het bezoek over de seizoenen;
- een toename van het herhaalbezoek;

- een toename van het zakelijk bezoek aan de gemeente;
- het versterken van de samenwerking tussen publieke en private partijen in de gemeente die zich bezig houden met toerisme en recreatie.

Gevolgen voor visie en planopzet

- Het bestemmingsplan dient zo veel mogelijk in te spelen op behoud en versterking van natuur, landschap, cultuurhistorisch erfgoed en het aanbod aan verblijfsmogelijkheden;
- Voor de gewenste ontwikkelingen vanuit het toeristisch-recreatief beleid moet ruimte zijn in het bestemmingsplan. Het gaat onder andere om ruimte voor nieuwe routen of verbetering van bestaande routestructuren en nieuwe (kleinschalige verblijfs-)recreatieve voorzieningen.

Nota Verblifsrecreatie/ 2009

In de gemeente speelt een aantal actuele kwesties ten aanzien van verblijfsrecreatie die van de gemeente een duidelijk antwoord vragen, waaronder uitponding en permanente bewoning van recreatiewoningen. Om weloverwogen keuzes te kunnen maken, is een apart beleidskader voor verblijfsrecreatie gewenst. Daarnaast is per 1 januari 2008 de Wet op de Openluchtrecreatie (WOR) ingetrokken, die een aantal zaken regelde op het gebied van kamperen, zoals de ruimtelijke spreiding en diversiteit van het kampeeraanbod en de voorschriften inzake hygiëne, gezondheid en veiligheid. Gemeenten dienen zelf hun beleid ten aanzien van openluchtrecreatie te bepalen en dit te vertalen naar bestemmingsplannen en verordening.

Op 9 juli 2009 is dit beleidskader vastgesteld, in de vorm van de Nota Verblifsrecreatie. De nota bestaat uit een beleids- en een toestingskader voor verblijfsrecreatie. In het beleidskader worden recreatieve, landschappelijke, ecologische en milieukundige belangen tegen elkaar afgewogen en wordt duidelijkheid geboden ten aanzien van de (ruimtelijke) ontwikkelingsmogelijkheden en -beperkingen voor diverse vormen van verblijfsrecreatie in de gemeente. Het toetsingskader is een verdere uitwerking van het beleidskader en geeft richtlijnen voor de verschillende typen van verblijfsrecreatieve voorzieningen. Die richtlijnen dienen als input bij het opstellen van nieuwe of herzien van oude bestemmingsplannen.

Op basis van ruimtelijke, landschappelijke en ecologische kwaliteiten maakt de nota onderscheid in de ontwikkelingsmogelijkheden van verschillende recreatieve verblijfsvormen in de gemeente. Door zonerings wordt er aangegeven waar welk type verblijfsvorm gewenst is. De volgende zones te onderscheiden:

- Recreatief ontwikkelingsgebied: ruimte voor ontwikkeling van bestaande en vestiging van nieuwe bedrijven, waar zowel grootschalige als kleinschalige ontwikkelingen mogelijk zijn.
- Buitengebied: ruimte voor ontwikkeling van bestaande en vestiging van nieuwe bedrijven, waar alleen kleinschalige ontwikkelingen mogelijk zijn.
- Ecologische Hoofdstructuur: inzet op instandhouding van bestaande bedrijven en mogelijkheden tot uitplaatsing van bedrijven naar de minder kwetsbare gebieden;
- Landbouwontwikkelingsgebied: geen ruimte voor nieuwe verblijfsrecreatieve ontwikkelingen (primaat bij landbouw);
- Kernen: ruimte voor nieuwvestiging voor kwalitatief hoogwaardige kleinschalige hotels, pensions en Bed & Breakfastaccommodaties.

Op het plangebied zijn de zones Recreatief ontwikkelingsgebied, Buitengebied, Ecologische Hoofdstructuur en Landbouwontwikkelingsgebied van toepassing.

Gevolgen voor visie en planopzet

- Het bestemmingsplan moet, voor zover noodzakelijk, rekening houden met het beleids- en toetsingskader uit de Nota Verblifsrecreatie.

Notitie Bed&Breakfast/ 2009

Het Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2007-2011 gaf aan dat een verblijf op hoog niveau één van de pijlers is van het toeristisch profiel. Vanuit dat oogpunt gezien staat de gemeente positief tegenover het realiseren van bijzondere kleinschalige verblifsrecreatieve voorzieningen in het buitengebied, waarbij onder andere wordt gewezen op Bed & Breakfast-accommodaties. Zij zijn een welkome aanvulling op de verblifsaccommodaties in de gemeente.

In 2009 is, vooruitlopend op de Nota Verblifsrecreatie, een Notitie Bed&Breakfast opgesteld om criteria ten aanzien van het realiseren van Bed&Breakfast faciliteiten vast te stellen. Uitgangspunt daarbij is dat een Bed&Breakfast een overnachtingaccommodatie vormt, die tot de kleinschalige verblifsrecreatie gerekend wordt. Het betreft een nevenfunctie naast het wonen of de agrarische functie. Daarom kan het geen grote zelfstandige betekenis hebben: ook in (bedrijfs)economische zin moet het aanbieden van Bed&Breakfast ondergeschikt zijn.

De Notitie bevat beoordelingscriteria, waarbij op hoofdlijnen is uitgewerkt wat eronder verstaan moet worden. Hoewel Bed&Breakfast niet gezien mag worden als een werkzaamheid voor het verkrijgen van een hoofdinkomen, is toch aansluiting gezocht bij de mogelijkheid van 'aan huis gebonden beroepen'. De belangrijkste eis ziet toe op de ondergeschiktheid: ten hoogste 30% van het bruto-vloeroppervlak van de bebouwing mag ten behoeve van de Bed&Breakfastvoorziening worden gebruikt. Voor locaties binnen de bebouwde kom geldt daarbij een maximum van 50 m²; buiten de bebouwde kom is dat 60 m². Eventueel kan, via ontheffing (inmiddels: afwijking), de mogelijkheid geboden worden om tot 40% van de bebouwing te benutten voor Bed&Breakfast faciliteiten.

Gevolgen voor visie en planopzet

- De beoordelingscriteria uit de Notitie Bed&Breakfast moeten, voor zover noodzakelijk, in het bestemmingsplan worden vertaald.

Landgoederenbeleid/ 2010*Beleidskader Nieuwe Landgoederen*

Het doel van het Beleidskader Nieuwe Landgoederen is het schetsen van een heldere en eenduidige visie om de ontwikkeling van nieuwe landgoederen binnen de gemeente te kunnen begeleiden en aanvragen te toetsen. Het uitgangspunt bij een gewenste ontwikkeling van een (nieuw) landgoed is dat de aanvrager een zogenoemd Landgoedplan op moet (laten) stellen, waarin drie onderdelen prioriteit hebben:

- Een gebiedsanalyse;
- Een inrichtingsplan;
- Een exploitatieopzet, annex beheerplan.

Om te kunnen bepalen of een nieuw landgoed realiseerbaar is, zijn in de nota criteria opgenomen. Deze criteria hebben betrekking op:

- Locatie;
- Omvang;
- Inrichting;
- Beeldkwaliteit;
- (Duurzame) instandhouding.

In de Nota Nieuwe Landgoederen wordt erkend dat de ontwikkeling van een (nieuw) landgoed een zorgvuldig planproces vergt. Naast de beoordeling van het landgoedplan aan de hand van de nota, zal het initiatief onder andere getoetst moeten worden op planschaderisico en aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van milieu, water, verkeer, ecologie, cultuurhistorie, et cetera. Op basis van deze toetsen wordt pas duidelijk of aan een initiatief voor het ontwikkelen van een nieuw landgoed medewerking kan worden verleend.

Uitgangspunt is dat de planologische procedure pas wordt opgestart, als het landgoedplan door het college van burgemeester en wethouders en de raad is goedgekeurd en de privaatrechtelijke overeenkomst inzake de ontwikkeling van het landgoed is afgesloten. Vanwege het belang dat wordt gehecht aan de hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden binnen de gemeente, dient er voor de realisatie van een (nieuw) landgoed de 'zware' procedure van herziening van het bestemmingsplan te worden.

Bestaande landgoederen

Een groot gedeelte van de gemeente en daarmee het plangebied bestaat uit reeds bestaande landgoederen en buitenplaatsen. Instandhouding van bestaande landgoederen en buitenplaatsen blijft met name vanwege exploitatie-technische redenen lastig. Om de instandhouding ervan te waarborgen, zoeken eigenaren dan ook naar nieuwe functies voor landgoed of buitenplaats om inkomsten te genereren.

Het al dan niet verlenen van medewerking aan de functieverandering hangt af van verschillende factoren, waaronder de ligging in het landschap, de bereikbaarheid en de aanwezigheid of afwezigheid van ecologische beschermingszones en de aard en omvang van de reeds aanwezige bebouwing. Of een nieuwe functie mogelijk is, wordt getoetst aan deze en andere relevante aspecten, die voor ieder landgoed anders zijn. Het toestaan van bepaalde functies op een bestaand landgoed is dan ook het resultaat van toetsing van meerdere aspecten.

Ofschoon ook bij functieverandering op bestaande landgoederen en buitenplaatsen sprake is van maatwerk, is het niet in alle gevallen noodzakelijk tot de 'zware' procedure van herziening van het bestemmingsplan te volgen. Zo staat bijvoorbeeld de locatie van het landgoed of de buitenplaats al op voorhand vast. Daarom kan het bestemmingsplan wel, voor reeds bestaande landgoederen en buitenplaatsen in het plangebied, onder voorwaarden mogelijkheden bieden voor bepaalde vormen van functieverandering.

Gevolgen voor visie en planopzet

- Voor reeds bestaande landgoederen en buitenplaatsen moet in het bestemmingsplan een regeling worden opgenomen, die bepaalde vormen van functieverandering mogelijk maakt;
- Gelet op het beleid uit de Nota Nieuwe Landgoederen wordt in het bestemmingsplan geen regeling opgenomen, waarmee medewerking kan worden verleend aan de ontwikkeling van een (nieuwe) landgoed;
- Het is wel gewenst dat het bestemmingsplan voor een ieder inzichtelijk maakt dat ten aanzien van ontwikkeling(en) niet alleen de bestemmingsplanregels, maar ook de eventuele ontwikkelingsmogelijkheid van een nieuw landgoed (zoekgebieden nieuwe landgoederen) een rol kan spelen in het al dan niet aanvaardbaar zijn daarvan.

Beleidsnota Cultuurhistorisch erfgoed 2010-2014/ 2010

De Beleidsnota Cultuurhistorisch erfgoed 2010-2014, welke 17 juni 2010 is vastgesteld, vormt een antwoord op de vraag naar actief erfgoedbeleid op het gebied van cultuurhistorie. Dat niet alleen voor de periode 2010-2014, maar ook voor de langere termijn. De keuze voor een actief beleid met betrekking tot erfgoed wordt ondersteund door de Structuurvisie,

waarin cultuurhistorie is benoemd tot één van de speerpunten van het gemeentelijke beleid.

Hoofddoel van de beleidsnota is een beleidskader te geven voor het behoud, de versterking en de ontwikkeling van het waardevolle erfgoed in de gemeente, ten behoeve van zowel huidige als toekomstige generaties. Daarnaast beoogt de nota integrale samenhang tussen de verschillende facetten van het cultuurhistorisch erfgoed, en tussen dit beleidsveld en de andere beleidsvelden, zoals ruimtelijke ordening, natuur en landschap, recreatie en toerisme, economie. Vermeld wordt dat het cultuurhistorisch erfgoedbeleid gebaseerd is op de drie hoofdpijlers:

- Monumenten;
- Archeologie;
- Cultuurlandschap.

Vanuit de pijler **Archeologie** benoemt de Beleidsnota Cultuurhistorisch erfgoed twee wettelijke taken, die in het kader van het opstellen van bestemmingsplannen relevant zijn:

Het vastleggen van archeologische waarden in bestemmingsplannen, en opstellen van regels voor behoud van aanwezige archeologische waarden;

In een zo vroeg mogelijk stadium archeologische waarden meenemen in de ruimtelijke planvorming. Bij voorgenomen bodemverstoringen zorgvuldige afwegingen maken tussen enerzijds behoud van aanwezige archeologische waarden en anderzijds de overige sectorale belangen in het ruimtelijk proces.

Aanvullend hierop duidt de nota op het belang van gemeentelijke archeologische waarden- en beleidsadvieskaart, om zo tot een goede afweging te komen van het archeologische aspect in de planvorming. De kaart maakt immers op gemeentelijk niveau inzichtelijk op welke wijze rekening moet worden gehouden met zowel de bekende als de verwachte archeologische waarden op het gemeentelijk grondgebied. Omdat de kaart een redelijk grote dynamiek kent, moet ze regelmatig (bij voorkeur driejaarlijks) worden geactualiseerd.

De beleidsnota benoemt het bestemmingsplan tenslotte als één van de instrumenten ter borging van het cultuurhistorisch erfgoed. Niet alleen is een koppeling van de archeologische waarden- en beleidsadvieskaart aan het plan noodzakelijk, ook acht de nota het bestemmingsplan bij uitstek een geschikt instrument voor behoud en bescherming van complexen en structuren.

In het plangebied komen **???** Rijksmonumenten en **???** gemeentelijke monumenten voor. In Bijlage **???** is hiervan een overzichtslijst opgenomen. **(Info gemeente nodig).**

Gevolgen voor visie en planopzet

- In het bestemmingsplan moeten archeologische waarden worden vastgelegd en voor zover noodzakelijk met een regeling worden beschermd;
- Waar en voor zover mogelijk dient het bestemmingsplan het behoud van het cultuurhistorisch erfgoed te borgen.

Beleidsnota Schaapskooien/ 2011

In deze nota wordt beschreven hoe de schaapskooien, die kenmerkend zijn voor de gemeente en die getuigen van een belangrijk onderdeel van de geschiedenis van de Utrechtse Heuvelrug, behouden kunnen blijven, zodat ook toekomstige generaties inwoners en bezoekers nog lang kunnen genieten van deze karakteristieke gebouwen. Eeuwenlang graasden schaapskuddes op de hoger gelegen heidevelden of op schapendriesten op de lagere gronden. In tijden dat er nog geen kunstmest bestond, zorgden de schapen voor mest.

Met name voor de tabaksteelt, die vooral bij Amerongen te vinden was, schijnt deze schapenmest bijzonder geschikt te zijn geweest.

Voor het behoud van schaapskooien is het van groot belang dat de gebouwen een goede functie hebben. Voor de schaapskooien waar dat nog niet het geval is, zal vroeg of laat dan ook herbestemming aan de orde zijn. Het doel van deze beleidsnota is een kader te bieden op basis waarvan de gemeente aan de herbestemming van schaapskooien kan meewerken.

In onderstaande tabel is voor enkele functies op een rij gezet of ze mogelijk zijn. Er zijn wellicht nog meer functies denkbaar voor een schaapskooi dan in deze lijst genoemd worden. Om te beoordelen of zo'n functie mogelijk is, moet steeds worden gekeken welke impact de functie heeft op het gebouw en zijn omgeving. Met name bij de vrij gelegen schaapskooien mag de invloed op de omgeving slechts minimaal zijn.

| Functie | Schaapskooi op een erf | Vrij gelegen schaapskooi |
|-------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Woning | Mogelijk onder voorwaarden | Niet mogelijk |
| Recreatiewoning | Mogelijk onder voorwaarden | Mogelijk onder voorwaarden |
| Kantoor | Mogelijk onder voorwaarden | Niet mogelijk |
| Theeschenkerij | Mogelijk onder voorwaarden | Mogelijk onder voorwaarden |
| Educatief centrum | Mogelijk onder voorwaarden | Mogelijk onder voorwaarden |
| Stal | Mogelijk | Mogelijk |
| Opslag | Mogelijk | Mogelijk |

Bij de schaapskooien die op een erf gelegen zijn, zijn meer functies mogelijk dan bij de vrij gelegen schaapskooien. Voor deze eerste categorie geldt immers dat het bestaande erf al voorzieningen biedt die voor veel functies nodig zijn. Er is al een verhard terrein waar auto's en fietsen kunnen worden geplaatst. Bijgebouwen vallen op een bestaand erf minder op omdat er al gebouwen aanwezig zijn. Wel zouden er voorwaarden gesteld kunnen worden met betrekking tot eventuele tuinaanleg of verdere erfinrichting, bijvoorbeeld een verbod op het plaatsen van een schutting, haag of tuinmuur rondom de schaapskooi.

Voor de schaapskooien die vrij in het veld liggen, zijn de mogelijke functies beperkt. De functies die als niet wenselijk zijn aangemerkt, zouden te grote ingrepen in de karakteristieke ligging en het gebouw zelf met zich meebrengen, zoals voorzieningen voor lichttoetreding, terreinverharding of de aanleg van een parkeerplaats en bijgebouwen. Een recreatiewoning, een theeschenkerij of een educatief centrum behoren alleen onder strenge voorwaarden tot de mogelijkheden. Zo is het belangrijk dat het terrein rondom de vrij gelegen schaapskooi onverhard blijft en dat er geen bijgebouwen of erfinrichting worden aangelegd. Ook moet er terughoudend worden omgegaan met wijzigingen aan de schaapskooi zelf. Voor daglichttoetreding bieden de bestaande openingen, namelijk de dubbele deuren en de hooiluiken, voldoende ruimte.

De functies stal en opslag zijn voor beide categorieën mogelijk, omdat deze functies goed aansluiten bij de oorspronkelijke functie van de kooien, namelijk het onderbrengen van schapen. Deze functies zullen naar verwachting nauwelijks of geen wijzigingen van het erf of het gebouw vergen.

Om ervoor te zorgen dat als gevolg van herbestemming de cultuurhistorische waarden van de schaapskooien niet verloren gaan, zouden de volgende voorwaarden kunnen worden gesteld aan herbestemming:

1. De functieverandering moet in dienst staan van het behoud van de cultuurhistorische waarden van de schaapskooi.
2. Voor de vrij in het veld gelegen schaapskooien geldt dat de nieuwe bestemming samenvalt met de voetprint van de schaapskooi. Het omliggende terrein dient een bestemming te krijgen, die geen bouw mogelijkheden biedt.
3. 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.
4. Bij eventuele aanpassing van de schaapskooi worden de bouwkundige uitgangspunten uit de Beleidsnota Schaapskooien in acht genomen.

Gevolgen voor visie en planopzet

- De schaapskooien in het plangebied dienen beschermd en bewaard te blijven;
- Functieverandering van schaapskooien is onder voorwaarden mogelijk. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen schaapskooien op een erf en vrijegelegen schaapskooien.

Geluidbeleid/ 2009

De beleidsregel 'Hogere waarde Wet geluidhinder' van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is vastgesteld op 28 januari 2009 en is in werking vanaf 15 februari 2009. Om de balans tussen de economische ontwikkelingen en de leefkwaliteit te bewaken, is het van belang dat de gemeente kaders stelt voor ruimtelijke en verkeersplannen. De beleidsregel geeft hier invulling aan. De beleidsregel gaat over het geluid afkomstig van het weg- en railverkeer en geeft invulling aan de voorkeursvolgorde voor het nemen van maatregelen in de volgorde bron-overdracht-ontvanger. Daarnaast stelt zij voor voorwaarden aan de invulling van ontwikkelingen, voordat hogere waarden kunnen worden verleend.

Gevolgen voor visie en planopzet

- Daar waar ruimtelijk relevant en noodzakelijk zal het geluidbeleid in het bestemmingsplan moeten worden vertaald.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan/ 2010

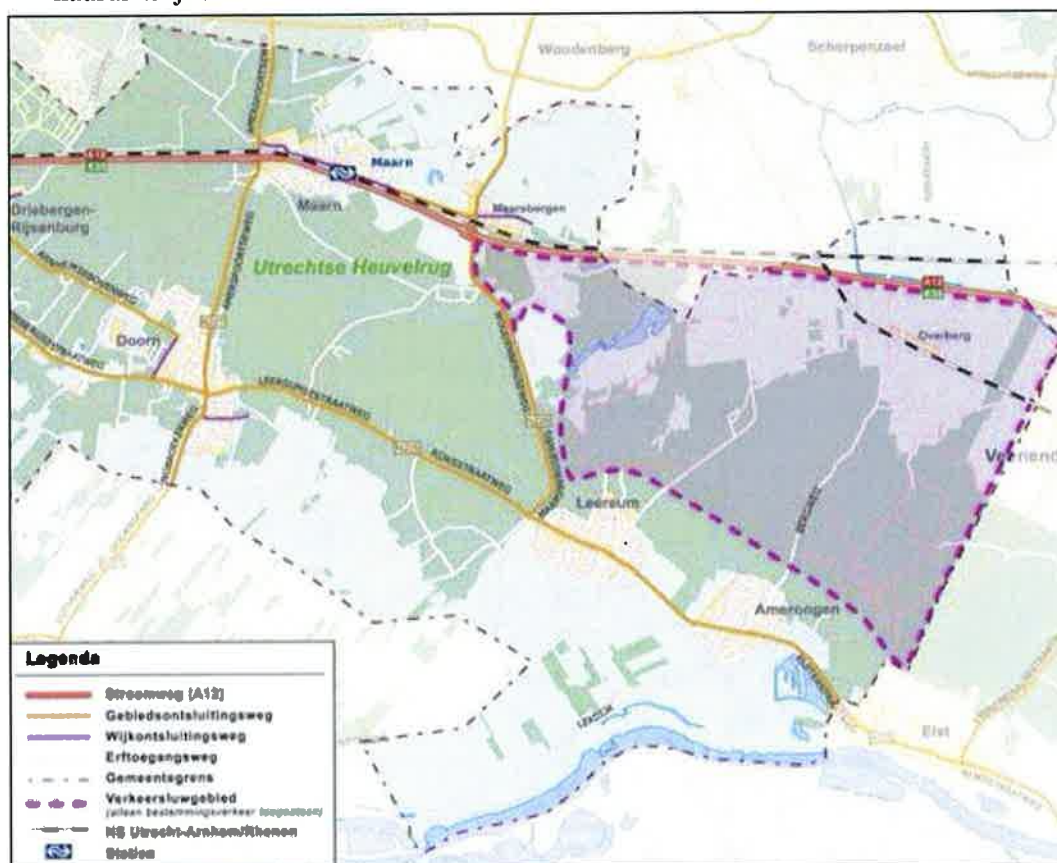
Het doel van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoer Plan (GVVP) is driedelig:

- **Beleidskader:**
Het GVVP biedt een realistisch en concreet beleidskader voor het optreden van de gemeente op het gebied van verkeer en vervoer. Concrete verzoeken van inwoners en herinrichtingsplannen van de gemeente worden getoetst aan dit beleid, maar het bepaalt ook het gemeentelijk standpunt bij regionale ontwikkelingen en projecten;
- **Prioritering:**
Het GVVP geeft prioriteiten aan voor investeringen van de gemeente in verkeer en vervoer. Er is duidelijkheid en transparantie over de projecten, zowel voor de financiering als de planning;
- **Integraal beleid:**
Het GVVP brengt samenhang tussen de verschillende onderdelen van het verkeers- en vervoerbeleid en tussen dit beleid en andere beleidsterreinen (o.a. natuur en landschap, milieu, ruimtelijke ontwikkeling, werk en economie).

De doelstelling van het plan luidt als volgt: *"Het gemeentelijk verkeers- en vervoerbeleid moet leiden tot een duurzaam verkeers- en vervoersysteem met een gezonde en veilige leefomgeving in een groene, bereikbare, economisch gezonde gemeente."*

De belangrijkste maatregelen voor dit bestemmingsplan zijn:

- Doorsnijding van het Nationaal Park voorkomen door middel van het autoluw maken van een aantal wegen in het buitengebied.
- Op gebiedsontsluitingswegen maatregelen (ecoducten en tunnels) treffen waardoor de natuurgebieden met elkaar worden verbonden.
- Op alle erftoegangswegen buiten de bebouwde kom 60 km/h instellen.
- Verlichting langs wegen integraal afwegen en daarbij dynamische verlichting nadrukkelijk betrekken.



Afbeelding - Wegencategorisering

Gevolgen voor visie en planopzet

- Voor de bestemmingsystematiek aansluiten bij de wegcategorisering van het GVVP;
- Ruimtelijk relevante ontwikkelingen, voor zover nog niet concreet, worden niet in het bestemmingsplan opgenomen, maar dienen buitenplannen te worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 3 Functionele analyse

De onderzoeksresultaten van de functionele analyse zijn gegroepeerd naar die themavelden, die van invloed zijn op de visie voor het plangebied (hoofdstuk 4) en het eindbeeld van de juridische planopzet (hoofdstuk 5). Per themaveld wordt ingegaan op de huidige situatie en de ontwikkeling tot heden, de te verwachten ontwikkelingen en knelpunten en de aanbevelingen voor de visie en de juridische planopzet vanuit dat themaveld. De beschreven themavelden vormen, inclusief de aanbevelingen, de basis voor de visie op het plangebied.

3.1 Geomorfologie en bodem

Huidige situatie

Gelderse Vallei

De Gelderse Vallei is de laagte die in de voorlaatste IJstijd (Salien) door opstuwend landijs is ontstaan tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe. De Utrechtse Heuvelrug vormt de natuurlijke zuidwestelijke grens van de Gelderse Vallei. Het gebied loopt geleidelijk af richting het noorden naar het IJsselmeer. Dit betekent dat het gebied ter hoogte van Overberg enigszins hoger is gelegen dan bij Maarn. Tussen het grillige patroon van dekzandruggen liggen de oost-westlopende laagtes van de laaglandbeken.

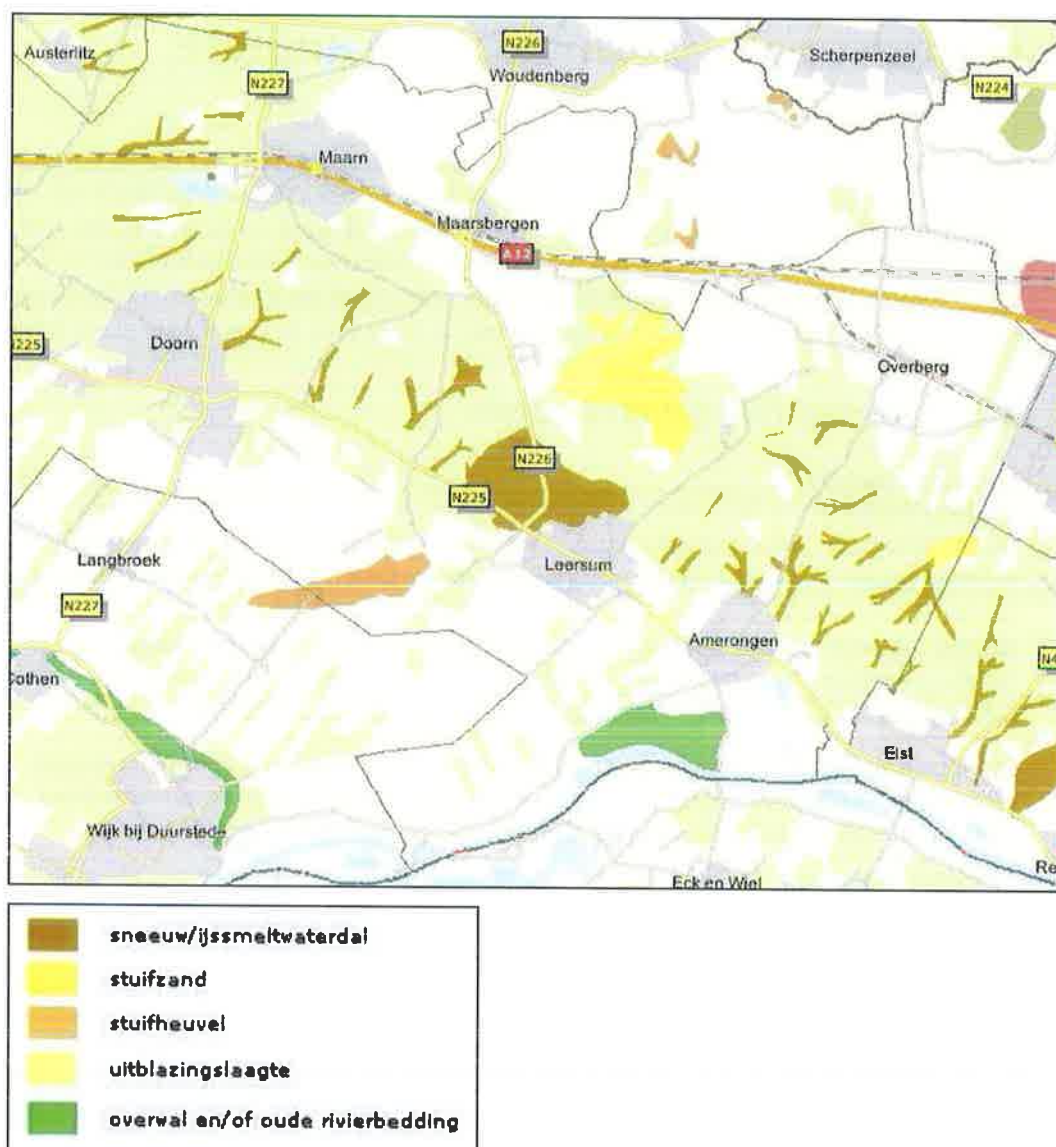
Gekoppeld aan dekzandruggen zijn op talloze kleine akkercomplexen door plaggenmest verrijkte enkeerdgronden ontstaan. Aan de voet van de stuwwal waar (kwel)water bleef staan, is op verschillende plekken veen ontstaan. Zo ook rond Overberg en Maarn.

Utrechtse Heuvelrug

De Heuvelrug vormt samen met 't Gooi het westelijk deel van een uitgebreid stuwwallencomplex, waar ook de Veluwe deel van uitmaakt. Het zuidelijke deel van de Heuvelrug (onder andere tussen Overberg en Amerongen) is een aaneenschakeling van toppen. Het patroon van de bodem toont een duidelijke overeenkomst met deze ontstaansgeschiedenis. De zandgronden (podzolgronden en stuifzanden) tekenen zich duidelijk af tegen de aangrenzende zavelige en lemige gronden van de rivieren en beken. Op de flanken zijn door plaggenmest verrijkte enkeerdgronden ontstaan, zoals even ten zuiden van Overberg.

Rivierengebied

Het meest opvallende reliëf is de stuwwal aan de noordkant van het rivierengebied (tot aan Amerongen) en de meanderende hoge zone langs de Nederrijn/Lek. Toch is hier een duidelijke overgang zichtbaar van de hoge stuwwal richting het lager gelegen Amerongerweteringgebied en het Langbroekerweteringgebied. Direct ten zuidwesten van Amerongen zijn veel enkeerdgronden aanwezig, op de flanken van de Heuvelrug. Verder naar het zuiden bevinden zich enkel kleigronden (rivierklei), afkomstig van de Nederrijn/Lek.



Afbeelding - Aardkundige waarden (bron: Provincie Utrecht)

Ontwikkelingen

In het plangebied spelen geen bijzondere ontwikkelingen ten aanzien van bodem.

Gevolgen voor visie en planopzet vanuit geomorfologie en bodem

- Toekomstige veranderingen in het grondgebruik moeten plaatsvinden op die plaatsen waar de bodemgesteldheid dat grondgebruik toelaat;
- De gebieden met aardkundige waarden moeten worden beschermd, zodanig dat aantasting van het aardoppervlak door graven, egaliseren, ophogen of diepploegen wordt voorkomen.

3.2 Water

Huidige situatie

Watersysteem

De ligging van Maarn, Maarsbergen en Overberg op de gradiënt van de Utrechtse Heuvelrug naar de Gelderse Vallei heeft tot gevolg dat ook de waterhuishouding verschillende karakteristieken heeft. De waterhuishouding staat onder invloed van zowel de Utrechtse Heuvelrug als het Veluwemassief. Van beide kanten komt grondwater naar het lager gelegen gebied, dat globaal bij de Grift / het Valleikanaal (omgeving Overberg) bij elkaar komt. De Gelderse Vallei kent al eeuwenlang wateroverlast. In het zuiden zorgde de Nederrijn/Lek voor regelmatige overstromingen. Het bekenstelsel voerde veel water aan van de Veluwe, dat via de Eem naar de voormalige Zuiderzee werd afgevoerd. Kwelwater verzamelde zich aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug.

Op de Utrechtse Heuvelrug zelf ontbreekt een duidelijk oppervlaktewaterstelsel, zodat de waterafvoer voornamelijk via de ondergrond plaatsvindt. De aanwezige oppervlaktewateren op de Heuvelrug betreffen vennen en (gegraven) plassen bij onder andere landgoederen en buitenplaatsen. Via de watervoerende lagen in de bodem, stroomt het van de stuwwallen afkomstige grondwater naar de lagere delen van de Gelderse Vallei in het noorden en de Amerongerwetering in het zuiden. Dit kwelwater is door de langdurige filtering in het zand van de Utrechtse Heuvelrug zeer goed van kwaliteit. Ook onder de dijk door kwelt water vanuit de Nederrijn/Lek naar boven. Om de landbouw en natuur in de aanliggende polders van voldoende water te voorzien, zijn er veel grote en kleine gemalen in dit gebied gebouwd. Riolgemalen die groter zijn dan 10 m² moeten op verzoek van de waterbeheerders een eigen bestemming krijgen.

Ter hoogte van Overberg, tegen de grens met Veenendaal aan, ligt de rioolwaterzuiveringsinstallatie Veenendaal. In tegenstelling tot wat de naam doet vermoeden, valt deze RWZI binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug en binnen het plangebied.

Natte natuurgebieden

In het plangebied bevinden zich twee natte natuurgebieden. Het betreft de gebieden Kolland en (een gedeelte van) De Roode Haan. Kolland is tevens aangewezen als Natura 2000-gebied.

Verdroging

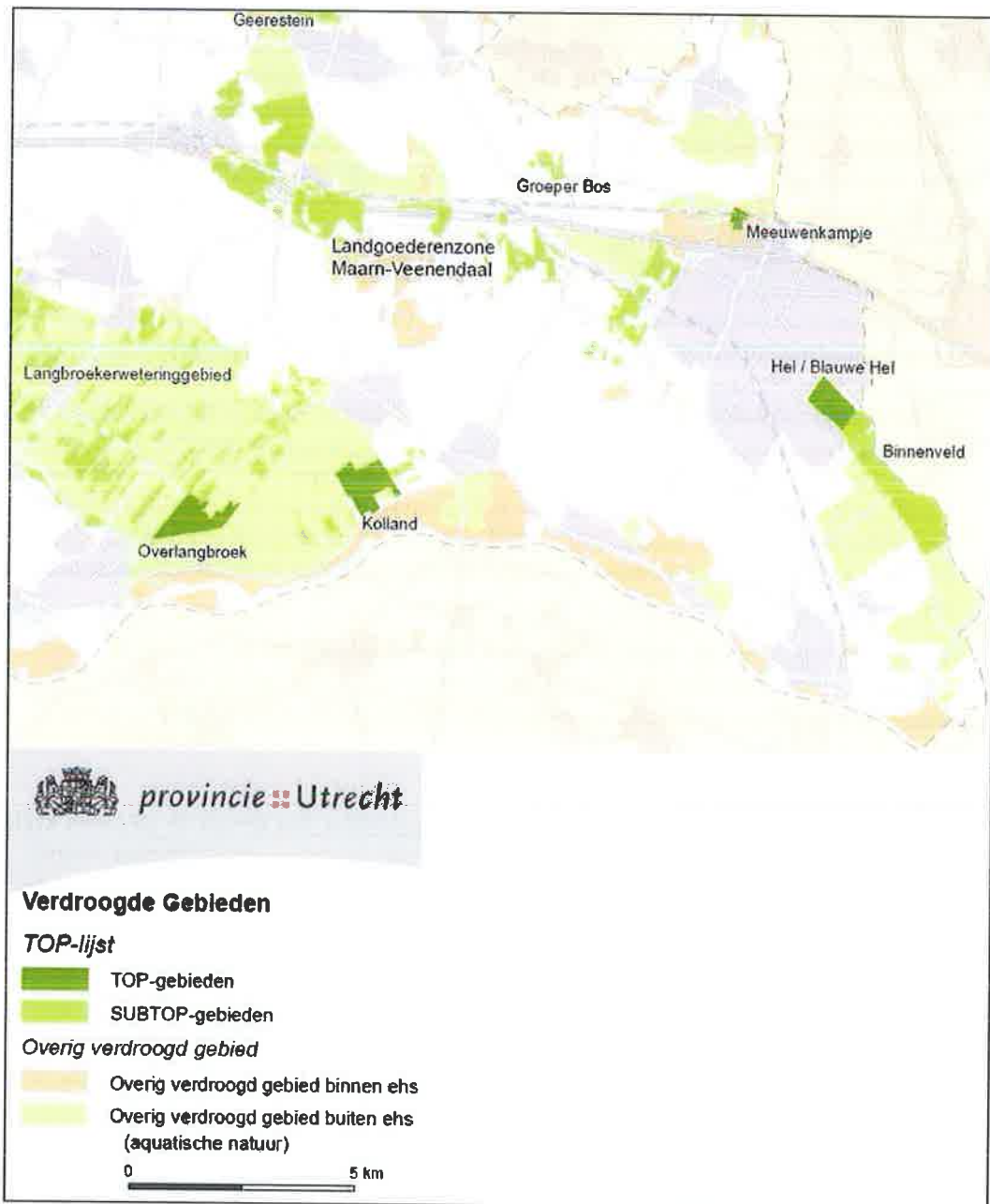
Het hydrologisch systeem van de Utrechtse Heuvelrug is verzwakt. Grondwaterstromen worden onderbroken, infiltratie- en kwelfluxen zijn verminderd en het algehele grondwaterpeil is gedaald. Dit probleem wordt wel aangeduid als verdroging. De gronden in het plangebied, welke kunnen worden aangemerkt als verdroogd, zijn vooral gelegen tussen Maarn en Veenendaal en langs de Nederrijn/Lek.

De verdroging wordt onder meer veroorzaakt door aanleg van wegen en bebouwing, waardoor regenwater via leidingen wordt afgevoerd in plaats van via de bodem. Daarnaast is eveneens de drinkwaterwinning een belangrijke oorzaak van de peildaling.

De kwelgebieden zijn ingekrompen. In de begrensde gebieden bereikt zij niet zoals aangegeven het gehele areaal, maar beperkt zich tot sloten en greppels. Verder staat de waterkwaliteit onder druk van vermessing en verzuring. Met name het zwak gebufferde water (de ondiepe kwel) is daar gevoelig voor.

Door de grondwateronttrekking, maar ook door de veranderde inrichting van de Rijn en Lek (met stuwen) en de aanleg van het Amsterdam-Rijnkanaal (peil 0.4 m beneden NAP) is de kwel(flux) op de zuidflank van de Heuvelrug danig verminderd.

Ook de kwel langs de noordflank is verminderd. Deze is beperkt tot de uiterste noordoostpunt van de gemeente (tot 2 mm per dag in de omgeving van het Valleikanaal).

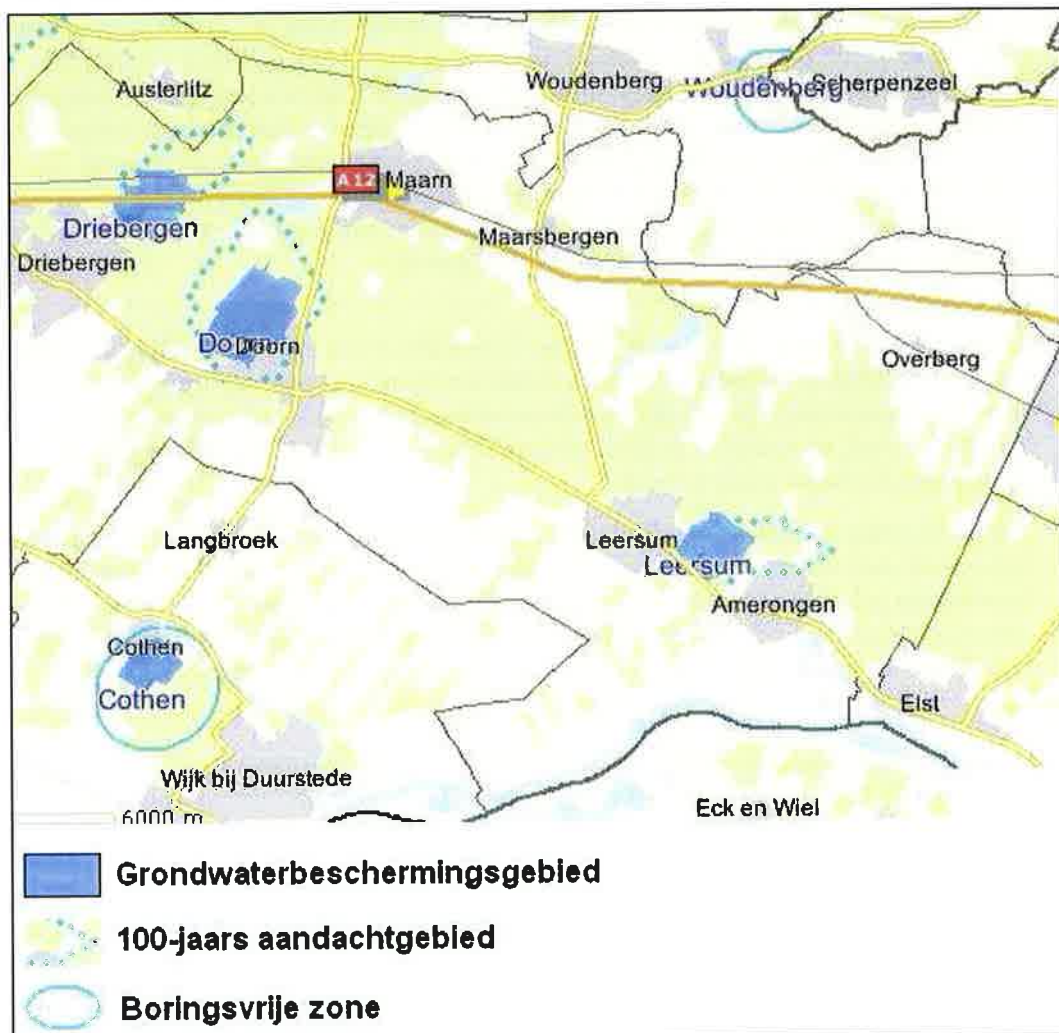


Afbeelding - Verdroogde Gebieden in 2007

Waterwingebied/grondwaterbeschermingsgebied

Zowel bij Doorn als bij Leersum zijn drinkwaterwingebieden gelegen. Deze gebieden zijn door de provincie begrensd als waterwingebieden. Rondom liggen in beide gevallen een zeer kwetsbaar grondwaterbeschermingsgebied en 100-jaars aandachtsgebied, ter bescherming

van de grondwaterkwaliteit aldaar. Deze gebieden liggen geheel buiten het plangebied, met uitzonderingen van de 100-jaars aandachtsgebieden. Het 100-jaars aandachtsgebied van Doorn valt nog net binnen het plangebied ten zuidwesten van Maarn. Het 100-jaars aandachtsgebied van Leersum valt deels binnen het plangebied direct ten noorden van Amerongen. Bij functiewijzigingen in gebieden die van belang zijn voor de waterwinning (100-jaarszones, waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden) moet rekening worden gehouden met het waterwinbelang. Toegelicht moet worden hoe de bescherming gestalte krijgt. Voor waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden is dit geregeld in de PMV. Voor 100-jaars aandachtsgebied regelt de PMV dit niet. Binnen deze gebieden gelden geen extra regels, wel moet rekening worden gehouden met waterwinbelang en ontmoedigt de provincie bij nieuwe ontwikkelingen ongewenste functies en stimuleert zij gewenste functies.



Afbeelding - Grondwaterbeschermingsgebieden

Waterbeheer

Het kwantitatieve en kwalitatieve waterbeheer is in beginsel een taak van de waterschappen. Dit is in het buitengebied van Maarn en Maarsbergen in handen van het waterschap Vallei & Eem. In het buitengebied van Overberg en Amerongen is de beheerder het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. De Nederrijn/Lek is een van de vier grote rivieren van ons land en het beheer is in handen van Rijkswaterstaat. In de zogeheten Keur

van alle drie de waterbeheerders zijn de gebods- en verbodsbepalingen voor de watergangen aangegeven.

Ontwikkelingen

Nieuwe natuur in Amerongse Bovenpolder

De Amerongse Bovenpolder ligt tussen de steenfabriek bij Elst en de stuw van Amerongen/Maurik. Deze uiterwaard is in het kader van het project Noordoever Nederrijn geleidelijk omgevormd tot een rivieroeverreservaat. Het project Noordoever Nederrijn omvat 40 kilometer nieuwe natuur tussen Arnhem en Wijk bij Duurstede.

Om in de Amerongse Bovenpolder de variatie in flora en fauna te vergroten is een 45 hectare groot kwelmoeras aangelegd. Het moeras wordt gevoed door kwel van de heuvelrug. In zo'n kwelmoeras leven bijzondere plantensoorten die behoefte hebben aan (ijzerrijk) grondwater, zoals waterviolier, lidsteng en bepaalde zeggesoorten. In de komende jaren wordt in de Bovenpolder nog een oude riviergeul uitgegraven en gaan halfwilde paarden en runderen het gebied begrazen. Door deze maatregelen ontstaan in de Bovenpolder geschikte leefgebieden voor amfibieën, kleine zoogdieren, insecten en moerasvogels zoals kwak en (zwarte) ooievaar. Mogelijk worden bij de Bovenpolder in de toekomst ook de ecologische verbindingen met de Heuvelrug hersteld. Door de aanleg van een ecoduct kunnen de dieren ongehinderd van hoog naar laag trekken en omgekeerd.

Waterbeleid in de 21e eeuw

De problemen en knelpunten in het huidige watersysteem van Nederland zullen ten gevolge van klimatologische veranderingen sterk toenemen. Sprake zal zijn van langere periodes van droogte, intensievere regenval en frequentere buien. De zeespiegelstijging vergroot de problemen voor, op en achter de kust. Verdere bodemdaling zorgt voor een groeiend hoogteverschil tussen water en land.

Ter voorkoming van wateroverlast dient te worden ingezet op het voorkomen het onttrekken van ruimte voor water, het mede sturend worden van water bij de ruimtelijke inrichting, meervoudig gebruik van water en op maatregelen om het water beter vast te houden. In aanvulling daarop wordt waar nodig het areaal oppervlaktewater vergroot. Wanneer ook dat onvoldoende soelaas biedt, worden maatregelen getroffen om water af te voeren.

Gevolgen voor visie en planopzet vanuit water

- Gemalen hoeven niet apart bestemd te worden, tenzij groter dan 10 m².
- De RWZI Veenendaal dient een eigen bestemming te krijgen.
- In het bestemmingsplan hoeft geen (afzonderlijke) regeling te worden opgenomen voor de 100-jaars aandachtsgebieden.
- Voor zover het plan ruimte biedt aan ontwikkeling(en), is het gewenst dat het voor een ieder inzichtelijk maakt dat ook de regelgeving ten aanzien van 100-jaars aandachtsgebieden wél een rol kan spelen in het al dan niet aanvaardbaar zijn daarvan. In 100-jaars aandachtsgebieden mogen daarom geen activiteiten of nieuwe functies toegestaan worden, die een nadelige invloed hebben op de grondwaterkwaliteit. Bij het toekennen van bestemmingen op de Heuvelrug zal rekening moeten worden gehouden met welke functies op welke locaties het minst bezwaarlijk zijn;
- Het bestemmingsplan moet rekening houden met het gegeven dat het huidige watersysteem aangepast moet worden aan de actuele eisen voor waterkwantiteit, zoals waterberging en/of -retentie.
- Voor het opstellen van het bestemmingsplan is een watertoets nodig (o.a. vroegtijdig overleg met de waterbeheerders en het opstellen van een waterparagraaf in de toelichting).

3.3 Landschap en cultuurhistorie

Huidige situatie

Hoevenlandschap ten noorden van Maarsbergen en Overberg

Het hoevenlandschap ten noorden van Maarsbergen en Overberg maakt deel uit van het agrarisch gebied van de Gelderse Vallei, dat globaal ligt tussen de Woudenbergse Grift in het westen tot de Grebbelinie in het oosten, met de bebouwingsgrenzen van Woudenberg en Renswoude als noordgrens en met de A12 bij Maarsbergen en het Valleikanaal en onderdelen van de voormalige Liniedijk bij Overberg als zuidgrens. Het karakter van dit hoevenlandschap wordt bepaald door dekzandruggen en tussenliggende beekdalen en een vrij groot aantal agrarische bedrijven. Het maakt deel uit van het agrarisch productiegebied van de Gelderse Vallei, waar de veehouderij (grond- en niet-grondgebonden) - onder voorwaarden - ruimte krijgt voor enige schaalvergroting. Dit hoevenlandschap onderscheidt zich van andere deelgebieden door een primaire agrarische functie. Daarnaast omvat dit typisch agrarische landschapstype een grote verscheidenheid aan bedrijfstypen, afgewisseld met tal van kleine landschapselementen, zoals houtopstanden (bosjes, houtwallen, houtkaden en houtsingels), poelen en steilranden.

De Grebbelinie is een waterlinie tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe, die werd aangelegd in de 18e eeuw. Haar bekendheid ontleent ze echter aan de periode 1939-1940 toen de linie onder de naam Valleistelling de hoofdverdediging vormde van het Nederlandse defensieplan. Na de Tweede Wereldoorlog werden de veelal aarden werken bedekt met een laag groen, die 200 jaar militaire geschiedenis aan het oog onttrok, maar betekenis kreeg als ecologische structuur. Tal van partijen werken momenteel samen om in het gebied de juiste balans te vinden tussen cultuurhistorie, natuurwaarden en recreatie. Deze elementen vormen samen een uiterst boeiende en unieke omgeving die steeds meer toegankelijk en beleefbaar wordt gemaakt.

Tezamen vormen Liniedijk en het Valleikanaal een eenheid van biotische, cultuurhistorische en visuele kwaliteit. Een en ander geldt ook voor de Dashorsterkade, die als een rijk beplant verdedigingswerk aangemerkt kan worden. Dijk en kade zijn beide lijnvormige elementen; zij fungeren tevens als verbindingzone voor dieren.

Overgangslandschap Maarn/Maarsbergen en nabij Overberg

Het overgangslandschap langs de noord/oost flank van de Heuvelrug omvat een hydrologisch, landschappelijk en natuurwetenschappelijk waardevol overgangsgebied. Het gebied wordt begrensd door een al dan niet als ecologische verbinding aangemerkte hoofdwatergang (Valleikanaal) of primaire wegverbinding (A12/spoorlijn Utrecht-Rhenen). Het huidige gebruik wordt gekenmerkt door een grote menging van functies: agrarisch, semi-agrarisch, niet-agrarisch, recreatief, horeca, natuur, wonen en aanverwante gebruiksvormen. Een netwerk van (on)verharde wegen, tezamen met een hoge belevingswaarde van het landschap maakt deze gebieden zeer geschikt voor verblijfsrecreatie en recreatief medegebruik, waaronder kamperen bij de boer.

Boslandschap van de Utrechtse Heuvelrug

Het boslandschap van de Utrechtse Heuvelrug omvat een stuwwal met hoge droge zandgronden en kan aangemerkt worden als een gesloten landschap met plaatselijk hoge natuurwaarden. Het gebied valt volledig binnen de EHS-natuur. De heide- en stuifzandgebieden zijn van groot belang voor flora en fauna. Dat geldt ook voor bospercelen met eikenstrubben waar het 'Vliegend Hert' voorkomt.

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 vele grafheuvels. De op de Heuvelrug voorkomende landhuizen, zoals onder meer Huis te Maarn en Huize Maarsbergen hebben niet alleen een natuurwetenschappelijke en landschappelijke functie, maar ook een belangrijke cultuurhistorische betekenis. Huize Maarsbergen is tevens rijksmonument.

Boslandschap van de Amerongse Berg

Het boslandschap van de Amerongse Berg maakt deel uit van de Utrechtse Heuvelrug en omvat een stuwwal met hoge droge zandgronden, en kan aangemerkt worden als een gesloten boslandschap met plaatselijk hoge natuurwaarden. Het gebied valt volledig in de EHS-natuur. De al dan niet gemengde naald- en loofbossen, alsmede de heide- en stuifzandterreinen, zijn van groot belang voor flora en fauna. De echte natuurkernen liggen verspreid op de Amerongse Berg. Dit gebied is tevens aangeduid als stiltegebied. Op de Heuvelrug komen vele waardevolle archeologische monumenten (waaronder vele grafheuvels) voor. Deze worden reeds wettelijk beschermd.

Overgangslandschap van Amerongen/Elst

Het overgangslandschap van Amerongen/Elst is in zekere zin te vergelijken met het overgangslandschap ten noorden van de Heuvelrug (Overberg). Ook hier vindt verweving van agrarische en niet-agrarische functies plaats op een gradiënt van hoog naar laag en van droog naar nat. Met deze gradiënt hangen ook allerlei waarden samen (natuur, landschap, cultuurhistorie). De aanwezigheid van veel monumentale tabaksschuren geeft dit overgangsgebied een heel bijzondere waarde.

Uiterwaardenlandschap van de Amerongse Bovenpolder

De uiterwaarden van de Amerongse Bovenpolder behoren tot een van Nederlands natuurrijkste uiterwaardgebieden, mede doordat deze direct grenst aan het boslandschap van de Utrechtse Heuvelrug. De natuurwaarden omvatten zowel een soortenrijke vegetatie, als een soortenrijke fauna. Bovendien herbergt het gebied (met veel microreliëf) een grote verscheidenheid aan aardkundig waardevolle elementen.

Binnendijks rivierenlandschap van Amerongen en (Oud)Kolland

Dit deelgebied maakt deel uit van het stroomruggenlandschap van het Kromme Rijngebied en kent overwegend een agrarisch grondgebruik. Vooral het noordelijke deel (Kolland) wordt overheerst door een afwisseling van percelen met loofhout, hakhout en weilanden, veelal met waardevolle vegetaties en fauna. De kwaliteit van het gebied wordt in sterke mate bepaald door kwelwater van de Utrechtse Heuvelrug. De aanwezige natuurwaarden zijn hier mede van afhankelijk. Het zuidelijke deel van het gebied (Oud-Kolland) wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid. Behalve een centraal gelegen bosperceel en enkele boomgaarden komen er nauwelijks beplantingen voor. Bovendien komen er enkele waardevolle moeraspercelen voor. De aanwezige bebouwing is geconcentreerd langs de Lekdijk en de Amerongerwetering. In het zuidelijke deel is De Natewisch een waardevol cultuurmonument.

Monumenten

De hiervoor behandelde monumentale landgoederen en buitenplaatsen zijn vaak aangewezen als Rijksmonument. In het algemeen geldt de aanwijzing niet alleen voor de afzonderlijke gebouwen, maar ook voor het totale ensemble, ofwel het 'complex'. Daarnaast is een deel van de waardevolle boerderijen en elementen in het plangebied aangewezen als een Rijksmonument of gemeentelijk monument. In de bijlage is hiervan een overzichtslijst opgenomen.

Voor Rijks- en gemeentelijke monumenten is een beschermende regeling reeds opgenomen in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening.

Archeologie

Verwachte archeologische waarden

De gebieden of locaties, waar verwacht wordt archeologisch erfgoed te vinden, volgen uit een gemeentelijke archeologische waarden- en beleidsadvieskaart. De vermelde verwachting is, vergeleken met de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) nauwkeuriger, daar zij gebaseerd is op een in 2009 binnen de gemeente uitgevoerd, meer gedetailleerd archeologisch onderzoek. Hoe hoger de verwachtingswaarde van een gebied of locatie op de kaart, hoe groter de kans dat er archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Hier kunnen archeologische sporen worden verwacht, maar deze zijn tot nu toe nog niet aangetoond. Wordt ergens in zo'n gebied een bodemingreep gepland, bijvoorbeeld in het kader van nieuwbouw of bodemsanering, dan dienen initiatiefnemers rekening te houden met de mogelijkheid van archeologische vindplaatsen en is het streven deze te behouden.

Grote delen van het plangebied hebben een middelhoge dan wel hoge verwachtingswaarde, of trefkans, voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem. Het betreft met name de gebieden op de flanken van de Heuvelrug en delen van de daarop gelegen bosgebieden. Ook de zone direct langs de Nederrijn/Lek kent een hoge verwachtingswaarde, mede door de oude onginningssassen. De Amerongerwetering kent een overwegend lage verwachtingswaarde, evenals grote delen van de Gelderse Vallei ter hoogte van zowel Maarsbergen als Overberg.

Omgang met archeologische waarden

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg moet bij de regeling ten aanzien van archeologische waarden in bestemmingsplannen nauw aangesloten worden op de bedoeling en de bepalingen van deze wet, waarbij de Monumentenwet 1988 deels gewijzigd is. Als gevolg hiervan dient de regeling naast de vastgestelde tevens de verwachte archeologische waarde te betreffen. Bij bodemingrepen in gebieden met archeologische waarde dan wel een middelhoge of hoge verwachtingswaarde dient archeologisch (voor)onderzoek gedaan te worden. Alleen als een bepaalde oppervlakte-ondergrens niet wordt gehaald, is dat (voor)onderzoek niet vereist. In dat geval is de betreffende oppervlakte daarvan vrijgesteld.

Ook vanuit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) geldt dat het vereist is archeologische monumenten middels het bestemmingsplan te beschermen, zodanig dat bij bodemingrepen de potentiële schade aan archeologische waarden in kaart worden gebracht en archeologisch (voor-) onderzoek kan worden geëist.

In de Monumentenwet 1988 is aangegeven dat bij een bestemmingsplan, in het belang van de archeologische monumentenzorg, een vergunning dan wel archeologisch vooronderzoek verplicht kunnen worden gesteld. Ook is vermeld dat dit niet van toepassing is op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m², maar dat de gemeente(raad) een hiervan afwijkende andere oppervlakte vast kan stellen. Middels de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart is hier uitwerking aan gegeven.

De gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart vermeldt allereerst of een bepaald gebied een vastgestelde (bekende) archeologische waarde heeft en wat de verwachte archeologische waarde voor dat gebied is. Vervolgens koppelt de beleidsadvieskaart voorwaarden voor behoud aan de archeologische waardering. De voorwaarden komen erop neer dat voorafgaand aan een bodemingreep (en vergunningverlening) archeologisch (voor)onderzoek uitgevoerd dient te worden en gestreefd moet worden naar inpassing van terreinen met archeologische waarden, maar dat afhankelijk van de archeologische waardering wel een vrijstelling van toepassing is, die gerelateerd is aan de oppervlakte welke de bodemverstoring beslaat. Onderscheid bestaat tussen vrijstellingen tot 50 m², 100 m², 150 m², 1.000 m² en 10 ha. Voor de in dit bestemmingsplan op te nemen regeling voor de omgang met archeologische waarden vormen deze oppervlakten in feite een vijftal oppervlakte-ondergrenzen voor het al dan niet vereist zijn van een omgevingsvergunning en de plicht tot archeologisch (voor)onderzoek.

Getuige de archeologische beleidsadvieskaart wordt er geen mogelijkheid geboden tot (verdere) afwijking van de oppervlakte-ondergrens. Als zodanig volgt de regeling van dit plan dan ook niet de 'Interim-regeling provinciale vrijstelling archeologietoets', waarin deze mogelijkheid wel is opgenomen, naast een algehele vrijstelling van 100 m².

Ontwikkelingen

De ontwikkelingen in het natuur- en bosgebied van de Utrechtse Heuvelrug zijn, als gevolg van het beleid van rijk en provincie, in hoge mate beperkt. Ontwikkelingen zijn vooral gericht op behoud en versterking van de hier aanwezige ecologische en landschappelijke waarden.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het handhaven c.q. versterken van de karakteristieken van de hierboven genoemde landschappelijke deelgebieden. Dit betekent dat de verschillen tussen die deelgebieden herkenbaar moeten blijven, hersteld of zelfs versterkt moeten worden. Ook de Nota Ruimte zet in op het herkenbaar houden van het landschap. Contrasten tussen openheid en geslotenheid moeten vergroot worden, teneinde de herkenbaarheid te verbeteren. Ook zal de toeristische aantrekkingskracht van het landschap benut worden voor versterking en ontwikkeling van de toeristisch recreatieve sector.

Naar verwachting zullen zich in het plangebied twee ruimtelijk relevante ontwikkelingen gaan afspelen. Het betreft enerzijds ontwikkelingen op perceelsniveau. Door verbreding en verdieping van agrarische bedrijfsactiviteiten zullen de aanwezige percelen van functie en (daardoor ook van) aanzien veranderen. Echter, verwacht wordt ook dat een groot deel van de agrarische bedrijven in de komende planperiode beëindigd wordt. Die ontwikkeling vormt, voor de planperiode van dit bestemmingsplan, de meest risicovolle bedreiging voor de kwaliteit van het buitengebied. Aan de ene kant omdat zowel voor de bedrijfsgebouwen als voor de gronden een nieuwe bestemming moet worden gevonden, aan de andere kant omdat in deze regio aan de rand van de Randstad de druk om de ontwikkeling toe te staan van met name woonbestemmingen maar ook van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, uitzonderlijk groot is.

Daarnaast spelen er ontwikkelingen die gevolgen hebben voor de landschappelijke betekenis op gebiedsniveau. Het gaat vooral om verzoeken en aanvragen met betrekking tot ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Deze zijn gericht op locaties die verspreid in het buitengebied liggen. De aanleg van een nieuw buitenplaats of landgoed heeft grote gevolgen voor het landschapsbeeld. Het is daarom gewenst verzoeken en aanvragen, in een separate procedure, te kunnen toetsen aan een landschappelijk-cultuurhistorisch kader, dat inzicht geeft in de gewenste verschijningsvorm per deelgebied. Een afzonderlijke bestemmingsplanherziening is in dat verband de aangewezen weg.

Gevolgen voor visie en planopzet vanuit landschap en cultuurhistorie

- Behoud en versterking van de kernkwaliteiten van het plangebied: schaalcontrast van zeer open naar besloten en het samenhangend stelsel van hoge stuwwal, flank, kwelzone, oeverwal en rivier.
- Het bestemmingsplan dient op het behoud van de karakteristieke engen en cultuurhistorisch waardevolle verkavelings- en ontginningspatronen in het plangebied toe te zien.
- Ook moet het plan mogelijkheden bieden voor het behouden en herstellen van kenmerkende historische structuur- en zichtlijnen, alsmede behoud en versterking van de landschappelijke verschillen tussen de drie beschreven landschappelijke zones.
- Voor de bos-, natuur- en heidegebieden op de Utrechtse Heuvelrug is een vertaling van het op behoud gerichte beleid van Rijk en provincie noodzakelijk.
- Op terreinen met archeologische waarde en met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde moeten bodemingrepen vermeden worden. In het bestemmingsplan dient voor deze terreinen een beschermende regeling opgenomen te worden. In het geval bodemingrepen onvermijdelijk zijn, moet het plan waarborgen dat zij voorafgaan door een archeologisch vooronderzoek, tenzij een oppervlakte-ondergrens niet gehaald wordt.
- De bescherming van Rijks- en gemeentelijke monumenten vindt plaats via respectievelijk de Monumentenwet 1988 en gemeentelijke monumentenverordening. Voor deze monumenten hoeft daarom geen beschermende regeling te worden opgenomen in het bestemmingsplan.
- Met betrekking tot verzoeken en aanvragen voor ontwikkeling van nieuwe buitenplaatsen en landgoederen is een separate procedure noodzakelijk, waarin deze getoetst kunnen worden aan een landschappelijk-cultuurhistorisch kader, dat past in de gewenste verschijningsvorm per deelgebied. Een afzonderlijke bestemmingsplanherziening is daarvoor de aangewezen weg.

3.4 Natuur

Opm: Onderstaande tekst is uit Buitengebied Doorn afkomstig. Grotendeels zal deze tekst gelijk blijven, maar wordt ter controle naast de Voortoets gelegd, wanneer deze klaar is.

Huidige situatie

Flora en vegetatie

Bossen

Tweehonderdvijftig jaar geleden waren bossen op de Utrechtse Heuvelrug nog een uitzondering. Het bos wat er al stond lag vooral aan de randen van de Heuvelrug en had een functie als hakhout of parkbos. De bebossing is gebeurd in drie golven. In de grootste hiervan, aan het einde van de 19e eeuw, werden vrijwel alle heide- en stuifzandgronden ingeplant met grove den. De daarop volgende bosontwikkeling wordt bepaald door het gevoerde beheer, maar ook door de variaties in de ondergrond. Op de Heuvelrug zijn in principe drie natuurlijke bostypen te onderscheiden:

- Kussentjesmos-Dennenbos op de arme stuifzandgronden, met onder meer grote wolfsklauw;
- Berken-Zomereikenbos, met veel heiderestanten zoals tandjesgras, borstelgras, struikhei en blauwe bosbes;
- Wintereiken-Beukenbos op de leemhoudende gronden, met onder meer adelaarsvaren op plekken met oud bos en verder Valse salie, Eikvaren en Hengel op oude houtwallen.

Overgangsgebied

Op de flanken van de Heuvelrug komen met name akkers voor met bijzondere akkerkruiden.

Deze oude akkers weerspiegelen de occupatiegeschiedenis van de Heuvelrug. De oude eerdgronden zijn het resultaat van duizend jaar toepassing van het potstalsysteem en zijn daarmee overigens ook cultuurhistorisch interessant. Als het gebruik van de akkers intensief is, is voor die soorten vaak alleen nog ruimte aan de randen. Bij verschuiving van het gebruik richting extensieve vormen van landbouw, biologische landbouw of wildakkers, nemen de kansen voor de planten toe. Met name vanuit cultuurhistorisch en natuurwaardenoogpunt is verbouw van tabak of boekweit interessant; ook dan zijn de mogelijkheden voor de komst van waardevolle akkerkruiden groot. Voorkomende soorten zijn: Kleine klaproos, Kromhals, Dauwnetel, Vroege haver, Eenjarige hardbloem, Korensla.

Bermvegetatie

Bijzondere akkeronkruiden zijn tegenwoordig beperkt tot wegbermen en perceelranden. Dit zijn onder meer Akkerleeuwebek, Gele ganzenbloem, Kromhals, Akkerandornoorn, Kleine leeuwenklauw, Korensla, Eenjarige hardbloem, Slofhak, Korenbloem, Windhalm, en dergelijke. Het zwaartepunt van de verspreiding ligt nog wel in het gebied van de oude enken tussen Doorn en Leersum in het zogenaamde essenlandschap.

In de bermen komen natuurlijk ook graslandplanten voor. In het kleigebied zijn dat vooral soorten van het Glanshaver-verbond zoals Margriet, Voederwikke, Veldlatyrus en Herfstleeuwetand. In het zand komen daarnaast veel soorten van het zilverhaververbond voor: Vogelpootje, Sint janskruid, Gewone veldbies, Zandmuur, Vleugeltjesbloem, Klein tasjeskruid, Mannetjesereprijs, Grasklokje, Zandblauwtje, Muizenoortje, Kleine klaver, Hazenpootje en dergelijke. Een aparte categorie zijn de bermplanten onder bomen zoals drie havikskruidsoorten, Grootbloemmuur, Veelbloemige veldbies, Hengel, Schaduwgras. Deze soorten komen vooral aan de randen van de stuwwal in het kampen- en buitenplaatsenlandschap voor.

Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug

De aanwijzing van de Utrechtse Heuvelrug tot Nationaal Park heeft geen directe juridische status, maar is wel een afwegingskader dat wordt meegenomen bij ruimtelijke keuzes. De functie van het in 2002 vastgestelde beheer- en inrichtingsplan is om over de doelen tot een zo groot mogelijke overeenstemming te komen, tussen alle betrokken partijen, eigenaren, gebruikers en overheid. De doelen liggen vooral, maar niet uitsluitend op het gebied van natuurbehoud en –ontwikkeling. Het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug kent 4 hoofddoelen: natuur, natuurgerichte recreatie, educatie en cultuurhistorie.

Fauna

Het ree is het grootste zoogdier van de Heuvelrug en aldaar in behoorlijke aantallen aanwezig: gemiddeld 5 tot 10 exemplaren per 100 ha. Ook de das is in het plangebied aanwezig.

De boommarter heeft zich sinds de jaren '80 weer in het gebied gevestigd. Tot en met de jaren '50 waren er waarnemingen bekend, maar in de tussenliggende jaren lijkt deze soort (vrijwel) verdwenen te zijn geweest. Andere marterachtigen in het gebied zijn de bunzing, hermelijn en wezel. Ook voor deze soorten zijn de overgangen naar cultuurland van belang.

Het gebied biedt ook ruimte aan diverse soorten vleermuizen, waaronder de dwergvleermuis, de grootoorvleermuis, de rosse vleermuis en de laatvlieger.

Voor de bosgebieden wordt gesteld dat de broedvogelgemeenschappen overwegend matig zijn ontwikkeld. Dat heeft te maken met de (nog) onvoldoende structuurdiversiteit van de aanwezige opstanden. Structuurrijkere delen, oudere bomen, landgoedbossen en lanen zijn de dooradering en uitvalsbasis voor een rijkere vogelbestand. Soorten als glanskop, boomklever, groene specht, kleine bonte specht, fluitier en grauwe vliegenvanger zijn

opvallende soorten van de loofbossen. De eerste drie soorten zijn minder mobiel, maar gebruiken genoemde structuren als overbrugging van gesloten naaldbossen. In de oudere naaldbossen zijn de zwarte mees, vuurgoudhaan, kruisbek en kuifmees aan te treffen. Van belang is daarnaast de raaf die de weg vanuit de Veluwe naar de Utrechtse Heuvelrug heeft gevonden.

Op basis van de provinciale datagegevens (bron: provinciale ecodatabank, d.d. december 2006) is een aantal rode lijst-soorten bekend in het plangebied. Dit zijn beschermde soorten in de zin van de Flora- en faunawet. Nu de doelstelling van de wet de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten is, vormt ook hier 'Nee, tenzij' het uitgangspunt. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op de beschermde soorten in principe verboden zijn. Vogelsoorten zijn niet in de soortentabellen van de Flora- en faunawet opgenomen. Alle vogelsoorten in Nederland zijn beschermd (behalve exoten). Beschermde soorten, die (mogelijk) aanwezig zijn, zijn:

- Tabel 1 (algemene soorten): onder meer bosmuis, konijn, egel, haas, ree, vos, behaarde rode bosmier, kale rode bosmier, kleine watersalamander, brede wespenorchis, dotterbloem, grasklokje;
- Tabel 2 (overige soorten): bijvoorbeeld eekhoorn, levendbarende hagedis, Spaanse ruiter, vals heideblauwtje;
- Tabel 3 (soorten bijlage IV): onder andere hazelworm, ringslang, poelkikker.

Ontwikkelingen

Realisatie van Ecologische Hoofdstructuur

De EHS wordt gevormd door een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden, tussenliggende agrarische gebieden met actuele of potentiële natuurwaarden en ecologische verbindingen daartussen. Er moeten meer aaneengesloten natuurgebieden gevormd worden, om zodoende negatieve effecten van versnippering te verkleinen, de beheerbaarheid te vergroten en om de lokale grondwatersystemen, (landschaps) ecologische relaties en gradiënten te kunnen behouden of te herstellen. De EHS bestaat uit de volgende onderdelen:

- Kerngebieden: bestaande, grotere terreinen met belangrijke natuurwaarden.
- Natuurontwikkelingsgebieden: gebieden, die goede mogelijkheden bieden voor het ontwikkelen van natuurwaarden.
- Verbindingszones: kleine gebieden of landschapselementen, welke de verschillende natuurgebieden met elkaar verbinden, zodat dieren en planten zich kunnen verplaatsen.

Het overgrote deel van het plangebied is aangewezen als kerngebied. Het belangrijkste deel van het kerngebied is daarbij de Utrechtse Heuvelrug.

Het plangebied valt binnen de begrenzing van het Natuurbeheerplan provincie Utrecht. Ten noorden van de N225 begrenst dit plan de meeste gronden bestaande natuur. Ook zijn her en der gebieden aangeduid als nieuwe natuur en zoekgebied nieuwe natuur. Binnen die zoekgebieden is maar een beperkt aantal ha beschikbaar voor nieuwe natuur. Voor de gebieden wordt de wens tot natuurontwikkeling geuit, maar aan de beheerder de keuze overgelaten waar nieuwe natuur te ontwikkelen. Tevens is hier agrarisch natuurbeheer mogelijk.

In het gebied ten zuiden van de N225 zijn stukken begrensd als bestaande natuur dan wel zoekgebieden voor nieuwe natuur.

Ontwikkelingen binnen de groene contour

De EHS en de nabij het plangebied gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden liggen binnen de provinciale groene contour. Zoals in paragraaf 2.3 al is aangegeven geldt voor deze gebieden het 'Nee, tenzij'-regime en kan op gebiedsniveau de saldobenadering worden toegepast.

Het 'Nee, tenzij'-regime betekent dat nieuwe plannen, projecten en handelingen binnen en in de nabijheid van deze gebieden niet toegestaan zijn, indien deze de wezenlijke kenmerken en/of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Om te beoordelen of ontwikkelingen, zoals uitbreiding, nieuwbouw of herontwikkeling, aanvaardbaar zijn is een 'Nee, tenzij'-toets vereist, tenzij het gaat om uitbreidingen van geringe omvang (in absolute zin).

Voortoets Natura 2000

PM

Conclusie en aanbevelingen voor de planopzet vanuit natuur

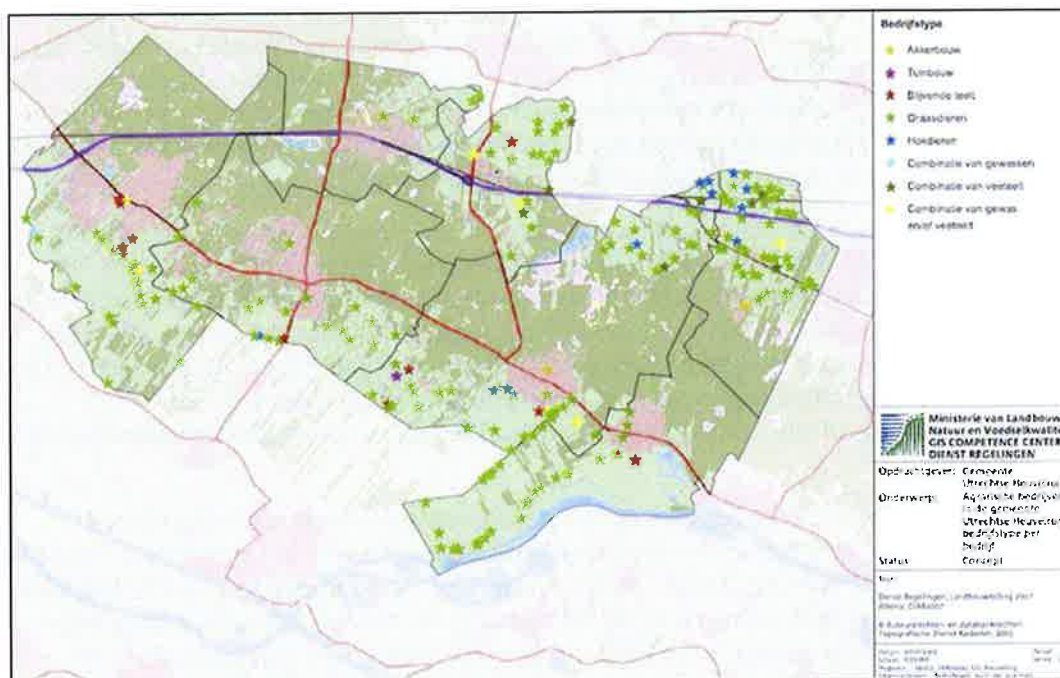
3.5 Landbouw

Huidige situatie*Algemeen*

De agrarische bedrijven bevinden zich voornamelijk ten noorden en zuiden van de Heuvelrug. Veruit het grootste deel van het grondgebied dat wordt gebruikt voor landbouw bestaat uit grasland voor veehouderij. In opbouw en structuur van de sector is een onderscheid te maken tussen het gebied ten noorden van de heuvelrug, en het gebied ten zuiden van de heuvelrug.

- Het gebied ten noorden is dit onderdeel van de Geldersche Vallei en is een agrarisch productie landschap. Deze zone ligt op de overgang tussen het kleinschalige kampenlandschap en het slagenlandschap, met lange strokenverkaveling. De agrarische sector in dit gebied bestaat vooral uit gemengde veebedrijven met een accent op intensieve veehouderij.
- Het gebied ten zuiden van de heuvelrug is het Langbroekerweteringgebied en het Amerongerweteringgebied. Dit gebied kent veel veelteelt met het accent op melk, daarnaast is er grondgebonden grasland met maïs te vinden. Deze omgeving heeft een kleinschalig en gevarieerd productielandschap. De oorspronkelijke structuren zijn nog voor een groot deel aanwezig. Dit is te zien in veel cultuurhistorische en natuurlijke elementen.

De agrarische bedrijven bevinden zich vooral in het gebied ten noorden van Maarsbergen en Overberg (landbouwontwikkelingsgebied) en in de omgeving van Amerongen. Volgens tellingen in 2011 door de gemeente, kwamen in het plangebied 105 agrarische bedrijven voor. Daarvan bestaat het overgrote deel uit bedrijven met graasdieren en rond Overberg enkele bedrijven met hokdieren. Van deze 105 bedrijven waren er 49 grondgebonden bedrijven en 60 intensieve veehouderijen aanwezig (17 in de omgeving Amerongen, 13 in de omgeving Maarsbergen en 30 in de omgeving Overberg, in de omgeving van Maarn komen geen intensieve veehouderijen voor). Van 5 grondgebonden bedrijven is de vergunning inmiddels ingetrokken, of ze zijn niet meer actief en de vergunning wordt nog ingetrokken. Van 1 intensieve veehouderij in de omgeving van Amerongen is de vergunning ingetrokken en heeft een omschakeling naar een grondgebonden veehouderij plaatsgevonden.



Afbeelding - Ligging agrarische bedrijven in de gemeente Utrechtse Heuvelrug

Bedrijfsomvang

De gemiddelde bedrijfsomvang in ha kan sterk worden beïnvloed door het voorkomen van veel bedrijfjes, die veelal als nevenbedrijf worden gevoerd. Bovendien kunnen ook bedrijven met niet-grondgebonden produktietakken volwaardig zijn, ook al beschikken ze over weinig grond. Om bedrijven qua bedrijfsomvang goed met elkaar te kunnen vergelijken worden daarom de verschillende produktietakken omgerekend in zogenoemde 'nederlandse grootte-eenheden', kortweg nge. De in nge uitgedrukt bedrijfsomvang geeft een goede indicatie voor het behalen van een acceptabel inkomen uit een bedrijf.

| | 3-20 nge | 20-40 nge | 40-50 nge | 50-70 nge | > 70 nge | totaal |
|----------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|--------|
| absoluut | | | | | | |
| % | | | | | | |

Tabel 1: aantal bedrijven naar bedrijfsomvang in nge

PM NGE of NSO?

Over het algemeen wordt ervan uitgegaan, dat bij de huidige stand van de techniek de bedrijfsomvang van een agrarisch bedrijf minimaal circa 50 nge zal moeten zijn om enig perspectief te bieden en om een redelijk inkomen te verkrijgen voor één volwaardige arbeidskracht. Om ook in de toekomst rendabel te blijven, is waarschijnlijk een nog grotere omvang nodig. Het is dus voor een volwassen agrarisch bedrijf noodzakelijk om een omvang te hebben van ongeveer 50 nge.

Bedrijven met een omvang kleiner dan 50 nge zouden op korte termijn forse problemen kunnen krijgen met de bedrijfsvoering ('wijkers'). De noodzakelijke investeringen ten behoeve van het milieu en de diergezondheid zullen voor deze bedrijven (te) hoog blijken te zijn. Dit betekent niet dat kleinere bedrijven per definitie onrendabel zijn. In de praktijk blijkt dat een bedrijf tussen de 20 en 50 nge vaak nog als een volwaardig eenmansbedrijf kan functioneren, als er bijvoorbeeld een relatief groot eigen vermogen is (weinig geleend geld).

Daarnaast vallen in de categorie tot 50 nge ook veel nevenberoepsbedrijven, waar er naast het inkomen uit het landbouwbedrijf ook inkomsten uit andere bronnen worden gehaald. Over het algemeen hebben die nevenberoepers voldoende financiële middelen om met de landbouwbedrijfsvoering door te gaan. Het al dan niet stoppen met de bedrijfsvoering wordt hier met name bepaald door de opvolgingssituatie.

In de klasse tot 20 nge zitten ook veel bedrijfjes, waar alleen nog maar hobbymatig wat vee wordt gehouden. Uit de tabel blijkt, dat in het buitengebied van Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen circa ???% van de bedrijven als toekomstige agrarische 'wijkers' kunnen worden aangemerkt. In de praktijk zal nog moeten blijken of dit percentage ook daadwerkelijk bereikt wordt. In ieder geval is wel waarschijnlijk dat in de komende tijd de nodige bedrijfsbeëindigingen zullen plaatsvinden. Tevens zullen er naar alle waarschijnlijkheid een aantal afbouwende agrariërs zijn en zal het aantal nevenberoepers toenemen.

Boeren met meer dan 70 nge hebben in het algemeen goede toekomstperspectieven ('blijvers'). Dit heeft er mee te maken dat deze ondernemers over het algemeen al de nodige investeringen hebben gepleegd en vaak manager zijn van sterk gespecialiseerde bedrijven. Het aandeel van deze bedrijven in het buitengebied van Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen bedraagt ongeveer ???%. Het zijn voornamelijk deze bedrijven, die in de toekomst aan schaalvergroting kunnen gaan doen.

Voor de tussenliggende categorieën van 40-70 nge (???) zullen de perspectieven grotendeels worden bepaald door ondernemerschap, vakmanschap en financiële uitgangssituaties. Een deel van deze bedrijven zal wijken en een gedeelte zal tot de blijvers behoren.

Opvolgingssituatie

Het is niet bekend hoeveel bedrijfshoofden een opvolger hebben. Op voorhand mag wel worden verondersteld, dat er een aanzienlijk aantal bedrijven (vooral buiten het landbouwonstwikkelingsgebied) in de toekomst zal stoppen. Voor zover er al opvolgers zijn, worden zij afgeschrikt door het onzekere perspectief van met name de kleinere bedrijven en de te plagen investeringen in milieu en productie.

Tweede bedrijfswoningen

De huidige moderne bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf maakt de realisatie van een nieuwe tweede bedrijfswoning steeds minder noodzakelijk. Ook wordt een terughoudend beleid met betrekking tot tweede bedrijfswoningen ingegeven door het feit, dat in het verleden tweede bedrijfswoningen vaak zijn afgesplitst van het bedrijf en daardoor feitelijk burgerwoningen zijn geworden. Bovendien is het in het kader van het Streekplanbeleid, waarin ingezet wordt op een zorgvuldig ruimtegebruik en gestreefd wordt naar ontstening van het buitengebied, ongewenst in het buitengebied mogelijkheden te scheppen voor de nieuwbouw van onder meer agrarische bedrijfswoningen. Uitgangspunt is daarom nieuwe tweede bedrijfswoningen niet toe te staan.

Het kan echter zijn dat zich toch een geval aandient, waarbij sprake is van een zodanig toezicht dat het wonen van twee arbeidskrachten ter plaatse nodig is. Als dat zo is en het bedrijf aan twee volwaardige arbeidskrachten werkgelegenheid biedt, dan dient voor het realiseren van een extra bedrijfswoning een afzonderlijke bestemmingsplanherziening te worden opgesteld.

Ontwikkelingen

Algemeen

De verhouding tussen overheid en agrarier verschuift: er komen meer regels, en minder steun. De agrarier is meer op zich zelf aangewezen. De agrarier krijgt te maken met hoge maatschappelijke eisen aan de bedrijfsvoering en wordt een verantwoordelijkheid toegedicht mbt de instandhouding van het landschap. Door de toenemende diversiteit aan overige functies in het landelijk gebied verworden hele stukken buitengebied tot "speeltuin" van Nederland.

De bedrijfsvoering zelf kent een verdergaande schaalvergroting, specialisatie en diversificatie. Dit hangt samen met de noodzaak voor grote investeringen, om te kunnen voldoen aan de gestelde eisen. Dit resulteert in de behoefte aan grotere bouwmogelijkheden, die naar individuele behoeften te ontwikkelen zijn. Door steeds strengere wetgeving tav bijvoorbeeld mest, dierenwelzijn en duurzaamheid, is de verwachting dat er een sterkere 2-deling zichtbaar wordt in de sector.

- Enerzijds, de bedrijven die willen groeien in het primaire agrarische proces. Zij willen hun hoofd activiteit uitbreiden en professionaliseren. Door schaalvergroting kan men de benodigde wettelijke investering rendabel uitvoeren.
- Anderzijds, de bedrijven die naast een agrarische functie nadrukkelijk nog een andere activiteit in het bedrijf willen gaan ontplooiën. Denk hierbij bijvoorbeeld aan recreatie, zorg, duurzaamheid. Vaak zijn er ook mogelijkheden die verwantschap hebben met de primaire agrarische bedrijfsvoering.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug maakt geen keuze om een van beide stromen als voorkeur te benoemen, maar juist de diversiteit in de volle breedte te willen faciliteren. Daarmee wilt zij zowel de grote groeiers een plek geven om hun ambities te kunnen realiseren, als de bedrijven die meer willen verbreden.

Voortgang en beëindiging van primair agrarische bedrijven

Te verwachten is dat ook in het plangebied (met name buiten het landbouwontwikkelingsgebied) het aantal primair agrarische bedrijven zal afnemen. De afname wordt veroorzaakt doordat veel bedrijven geen bedrijfsopvolger hebben, de eisen om te kunnen voldoen aan de strengere milieunormen steeds hoger worden en doordat een verdere schaalvergroting van de landbouw in de toekomst te verwachten valt. De beëindiging van een agrarisch bedrijf gebeurt op vrijwillige basis, zonder beëindigingsregeling van het Rijk. Onzeker is wat er met de bebouwing en de grond zal gebeuren wanneer deze agrarische bedrijven stoppen. Bij de bedrijven die doorgaan als primair agrarische functie is wel een bedrijfsopvolger aanwezig of speelt de opvolgingssituatie nog niet.

Plattelandsvernieuwing

Nu al zijn er bedrijven die zich op andere, niet-agrarische of agrarisch aanverwante activiteiten richten. In de toekomst zal het landelijk gebied (nog) meer een menging van functies hebben. Er zal ingespeeld moeten worden op deze ontwikkeling. Door verbreding en verdieping kan de landbouw versterkt worden.

Onder verbreding van de landbouw wordt verstaan: ruimte bieden aan agrarische bedrijven voor goed inpasbare functies als natuur, recreatie en zorglandbouw. Het gaat dan om functies die extra waarde aan het landelijke gebied kunnen toevoegen en die niet op gespannen voet staan met de landbouw. Bij verbreding van de landbouw geschiedt inkomensverbreding via nevenactiviteiten. Onder invloed van een aantal ontwikkelingen in en buiten de landbouw wordt de behoefte bij de agrariërs om activiteiten te ontplooiën, welke extra inkomsten kunnen genereren, steeds groter. Te denken valt aan (kleinschalig)

kamperen bij de boer, directe verkoop van landbouwproducten en natuur- en landschapsbeheer.

In het kader van verbreding van de landbouw is de opslag van aan het buitengebied gebonden goederen alsmede het benutten van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen voor de stalling van caravans en boten ruimtelijk aanvaardbaar. Stalling en opslag moet wel plaats vinden binnen de bestaande bedrijfsgebouwen.

Behalve kamperen bij de boer kunnen ook andere vormen van plattelandsvernieuwing leiden tot vormen van neveninkomsten, zoals inkomsten uit beheers- en onderhoudsovereenkomsten c.q. agrarisch natuurbeheer, de verkoop van streekkeigen producten, de exploitatie van een theehuis, of de ontwikkeling van zorgboerderijen of soortgelijke therapeutische voorzieningen.

Verdieping van de landbouw omvat het toevoegen van waarden aan de landbouw: boeren gaan over tot specialisatie, ontmenging en/of schaalvergroting. Hieronder valt ook de overschakeling op biologische, biologisch dynamische en/of ecologische landbouw.

Vrijkomende agrarische bebouwing

Bij vrijkomende agrarische opstallen en bedrijfswoningen komt de vraag naar voren of daar gehele of gedeeltelijke functieverandering kan plaatsvinden. Bij het onderdeel plattelandsvernieuwing is reeds ingegaan op gedeeltelijke functieverandering.

Zoals uit de analyse van de autonome ontwikkeling blijkt, wordt er in de planperiode een verdere afname van het aantal agrarische bedrijven verwacht. Functieverandering kan zich ook voordoen bij al aanwezige niet-agrarische bebouwing, met dien verstande dat de nieuwe bestemming geen zwaardere belasting voor het gebied met zich mee mag brengen. Het uitgangspunt is dat op de vrijkomende bouwpercelen wordt ingezet op een combinatie van sloop en functieverandering. Dit wel op een zodanige manier dat hiervoor geen overheidsmiddelen hoeven te worden ingezet.

In het Reconstructieplan is het beleid voor functieverandering primair gericht op het behalen van ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Om dat budgetneutraal plaats te laten vinden, wordt sloop van voormalige bedrijfsbebouwing financieel gecompenseerd door het ter plaatse toestaan van een extra woonfunctie, dan wel een niet-agrarische bedrijfsfunctie. Bij algehele functieverandering kan bijvoorbeeld ook gedacht worden aan het onder voorwaarden toestaan van een tweede, extra woning in de voormalige boerderij door woningsplitsing, waarbij de deel wordt verbouwd tot woning.

Paardenbedrijven

Ten opzichte van een paar jaren geleden is duidelijk een toename van het aantal paarden waar te nemen. Waarschijnlijk zullen de maatschappelijke ontwikkelingen die ten grondslag liggen aan de toenemende populariteit van de paardensport nog meerdere jaren voortduren. Het is dan ook te verwachten dat de vraag naar de mogelijkheden voor het houden en berijden van paarden blijft toenemen. In de praktijk blijken vele mengvormen van bovenstaande soorten paardenbedrijven voor te komen.

Voor paardenbedrijven kan worden uitgegaan van de volgende driedeling:

Paardenfokkerij = agrarisch bedrijf

Een paardenfokkerij of -stoeterij wordt beschouwd als agrarische bedrijfsactiviteit. Deze bedrijven zijn productiegericht, met het fokken van paarden als hoofdactiviteit. Als zodanig horen deze dus zonder meer thuis in het buitengebied.

Paardenhouderij = niet-agrarisch bedrijf, maar wel met binding aan het buitengebied

Paardenhouderijen of -pensions zijn gericht op het stallen, houden, voederen, laten grazen of huisvesten, en eventueel ook opleiden of africhten, van paarden. De activiteiten zijn niet gericht op productie en er vinden geen specifieke fokactiviteiten plaats. In hun aard zijn het daarom geen agrarische bedrijven. Een paardenhouderij kan eventueel als semi-agrarisch bedrijf beschouwd worden, dat door het beweiden van de paarden met het buitengebied ook een duidelijke binding heeft. In die zin vormen paardenhouderijen een gepaste vorm van hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen.

Manege = recreatief bedrijf

Maneges hebben recreatieve doeleinden als hoofdactiviteit, met (beperkte) horeca-activiteiten (kantine) als nevenactiviteit en zijn te beschouwen als een recreatief bedrijf. Een groot accent ligt op het geven van paardrijlessen. Vaak wordt de manege door plaatselijke ruitersportverenigingen gebruikt. De activiteiten zijn voornamelijk gebruikgericht. Specifieke faciliteiten bij een manege zijn een binnenmanege (met een binnenbak en faciliteiten, waaronder een kantine) en daarnaast een buitenbak (vaak met verlichting). De bereikbaarheid van de manege is van groot belang voor de paardenliefhebber. Daarom is extra aandacht geboden voor de verkeersaantrekkende werking, bereikbaarheid en de parkeercapaciteit.

Gevolgen voor visie en planopzet vanuit landbouw

- Het bestemmingsplan zal de ruimte moeten bieden voor de noodzakelijke schaalvergroting van de landbouw, in de vorm van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Dat wil zeggen: de bestaande bedrijven dienen voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te verkrijgen om alle bedrijfseconomische en milieutechnische aanpassingen te verrichten;
- In het plan dient de zonering uit het Reconstructieplan met bijbehorende regeling ten aanzien van intensieve veehouderij te worden opgenomen en geïmplementeerd;
- Ruimte bieden voor verdieping van de agrarische bedrijfsvoering is gewenst. Gedacht kan worden aan (gedeeltelijke) omschakeling van de agrarische bedrijfsvoering naar intensivering (specialisatie, ontmenging en/of schaalvergroting) of extensivering (biologisch-dynamische, biologische of ecologische landbouw);
- Ook is het gewenst ruimte te bieden voor verbreding van de agrarische bedrijfsvoering met nevenfuncties als natuurbeheer, recreatie, zorglandbouw, verkoop van landbouwproducten, stalling van caravans en boten;
- Met betrekking tot aan de landbouw verwante recreatie zijn twee ontwikkelingen het meest actueel: zowel het kamperen bij de boer als de verdere ontwikkeling van paardenhouderijen (onder andere mogelijkheden voor pensions, buitenbakken en ruiterroutes);
- Ter bescherming van de landbouwkundige structuur is het ongewenst dat een verdergaande verdichting met burgerwoningen plaatsvindt. Soms is echter omschakeling van boerderij naar burgerwoning bij bedrijfsbeëindiging onvermijdelijk;
- Realisatie van nieuwe tweede bedrijfswoningen wordt niet mogelijk gemaakt;
- Hervestiging van agrarische bedrijven is mogelijk, maar alleen op de locaties waar nu reeds agrarische bedrijven gevestigd zijn.

3.6 Wonen

Huidige situatie

In het plangebied zijn globaal drie verschillende deelgebieden te onderscheiden. De bebouwing die zich in het gebied voordoet, blijkt slechts in geringe mate verband te houden

met het landschapstype; de verschillen houden vooral verband met de tijd waarin de bebouwing is opgericht.

Gelderse Vallei

Typisch voor de Gelderse Vallei is de grote hoeveelheid (al dan niet voormalige) agrarische bebouwing. Buiten de bebouwingskernen komen zowel open bebouwingslinten als boerenerven 'los' in het veld voor. De oudste bebouwing ligt op de dekzandruggen en overgang naar de stuwwal, die van nature hoger in het landschap liggen.

Utrechtse Heuvelrug

Het bebouwingsbeeld in dit gebied wordt bepaald door verspreid staande bouwmassa's, welke enerzijds aan de doorgaande wegen en anderzijds verscholen in het bos liggen. Hier bestond de eerste bebouwing uit buitenplaatsen, die met hun tuinaanleg grote stukken bos in bezit hadden. In de loop der tijd zijn langs de wegen een enkele boerderij en een aantal woningen gebouwd.

Gelijkopgaand met de verkaveling van de landgoederen hebben instellingen en complexen zich in de bossen gevestigd. Veelal trokken deze in de bestaande bouwwerken van de landgoederen. Op kleinere schaal is nieuwbouw gepleegd. Na de Tweede Wereldoorlog is op kleine schaal ook ruimte geboden aan recreatieve bebouwing.

De bebouwing in het bos van de Heuvelrug is verspreid en solitair van karakter. Deze bebouwing staat zonder uitzondering verscholen tussen de begroeiing van het bos. Dit komt door de ligging, relatief ver van de doorgaande wegen. De vrijstaande bouwmassa's hebben een vrije plaatsing op de kavels. De bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen en aan- en uitbouwen zijn in verschillende mate al dan niet toegepast. Vormen van massa's verschillen tevens. Er komen zowel eenvoudige, rechte vormen voor als meer vrijere vormen.

De kwaliteit van de bebouwing op dit deel van de Heuvelrug is de vrije setting en individualiteit. Tevens is de mix van verschijningsvormen met veel aandacht voor kwaliteit waardevol.

Rivierengebied

In het oostelijke deel van het Rivierengebied als geheel, ligt langs de rand van de Heuvelrug een reeks van kernen. Amerongen behoort tot deze reeks. Buiten de kernen zijn diverse linten van bebouwing te onderscheiden, zoals een meanderend lint parallel langs de Nederrijn en diverse min of meer rechte linten parallel aan de Heuvelrug, waartoe het bebouwingslint langs de Amerongerwetering toe behoort.

Ontwikkelingen

Als gevolg van te verwachten verdergaande beëindiging van agrarische bedrijven zal het aantal verzoeken voor het herbestemmen van de bedrijfswoningen tot burgerwoningen in de komende planperiode nog enigszins kunnen toenemen. Handhaving van de bestaande, legaal gebouwde burgerwoningen is voor de komende periode een algemeen uitgangspunt, mits de kwaliteit van deze woningen voldoende is en de ligging acceptabel. Van het principe om in het buitengebied geen nieuwe burgerwoningen toe te staan (zie Hoofdstuk 4), kan eventueel worden afgeweken in het geval van beëindiging van het agrarisch bedrijf en daarbij vrijkomende agrarische gebouwen. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het toestaan van een tweede woning in de vroegere boerderij, waarbij de deel wordt verbouwd tot woning. Zo kan de karakteristieke bebouwing van het buitengebied in stand worden gehouden. De omliggende agrarische bedrijven mogen echter door deze nieuwe burgerwoningen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Gevolgen voor visie en planopzet vanuit wonen

- De bestaande, legaal gebouwde burgerwoningen dienen positief te worden bestemd in het bestemmingsplan, indien de kwaliteit en ligging dit rechtvaardigen;
- Voor aldus geregelde burgerwoningen moet het plan voldoende uitbreidingsmogelijkheden bieden, daarbij inspeland op toekomstige behoeften. Voor de mogelijke bouw van specifiek bij het wonen behorende bijgebouwen, zoals een garage, geldt hetzelfde;
- Gewenst is dat via het bestemmingsplan, in geval van beëindiging van het agrarisch bedrijf, mogelijkheden geboden worden voor herbestemming tot burgerwoning;
- Het bestemmingsplan moet waarborgen dat nieuwbouw van bijgebouwen niet tot gevolg heeft, dat de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen toeneemt. Het is gewenst dat in die gevallen een sanerende regeling wordt opgenomen ten aanzien van de voormalig agrarische bedrijfsbebouwing;
- Het splitsen van voormalige boerderijen in twee zelfstandige wooneenheden, ten behoeve van het behoud van waardevolle en/of karakteristieke panden, dient via het bestemmingsplan onder voorwaarden mogelijk te zijn.

3.7 Niet-agrarische bedrijven en instellingen

Huidige situatie

In het buitengebied van Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen bevindt zich een aantal niet-agrarische bedrijven. De meeste bedrijven zijn gevestigd in een woning en zijn wat betreft oppervlakte ondergeschikt aan de woonfunctie. Hierbij gaat het om bedrijven aan huis, zoals handelsondernemingen, adviesbureaus, architectenbureaus, administratiekantoren et cetera. Verder zijn er enkele bedrijven aanwezig met een duidelijke binding met het agrarisch gebied, zoals een veehandelsbedrijf en een viertal paardenhouderijen. Tot slot zijn er enkele bedrijven aanwezig zonder enige binding met het agrarisch gebied, zoals garage- en installatiebedrijven en een steenfabriek.

Bij de niet-agrarische bedrijven gaat het deels om volwaardige bedrijfsactiviteiten en deels om ondergeschikte nevenactiviteiten. Veelal zijn deze bedrijven al meerdere jaren in het buitengebied gevestigd. Naast bovengenoemde niet-agrarische functies, komen in een aantal gevallen ook niet-agrarische functies voor als nevenactiviteit op agrarische bedrijven, zoals bijvoorbeeld opslag.

Ontwikkelingen

De bestaande bedrijven en instellingen, indien zij legaal aanwezig zijn, kunnen in de toekomst in beginsel gehandhaafd blijven om hun functie voort te zetten. Voor zover er van de bestaande bedrijven en instellingen concrete nieuwbouw- en/of uitbreidingsplannen bekend zijn, dienen en worden die bij de planvorming meegenomen. Nieuwe uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven en instellingen gelegen binnen de groene contour zijn, voor zover het niet uitbreidingen betreft van geringe omvang (in absolute zin), niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken en/of waarden van de EHS significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang (het 'nee, tenzij'-regime).

Bij vrijwel geen van de niet-agrarische functies is sprake van een onevenredige (milieu-)belasting voor de omgeving. Een urgent motief voor verplaatsing is bij deze bedrijven en instellingen dan ook niet aanwezig.

Daarnaast roepen toekomstige vrijkomende agrarische opstallen de vraag op naar hergebruik. Hiervoor dient in het bestemmingsplan een adequate regeling te worden

opgenomen. Een keuze voor afbraak lijkt niet realistisch. Gelet op de staat van de gebouwen betekent dit bijna altijd een forse kapitaalsvernietiging.

Gevolgen voor visie en planopzet vanuit niet-agrarische bedrijven en instellingen

- Bestaande bedrijven dienen hun bedrijfsvoering te kunnen voortzetten.
- Voor zover het niet uitbreidingen van geringe omvang (in absolute zin) betreft, worden aan bedrijven en instellingen gelegen binnen de groene contour in het bestemmingsplan geen nieuwe uitbreidingsmogelijkheden geboden, indien deze de wezenlijke kenmerken en/of waarden van de EHS significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én sprake is van redenen van groot openbaar belang (het 'nee, tenzij'-regime).
- Voor zover er van de bestaande bedrijven en instellingen concrete nieuwbouw- en/of uitbreidingsplannen bekend zijn, dienen en worden die bij de planvorming meegenomen.
- Voor bedrijven en instellingen gelegen buiten de groene contour dient het bestemmingsplan ruimte te bieden voor (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden, tenzij dit op andere aspecten op ruimtelijke problemen stuit.

3.8 Recreatie

Huidige situatie

De Utrechtse Heuvelrug, met het Nationaal Park, en het overgangsgebied naar het gebied van de Amerongerwetering (en verder buiten het plangebied richting de Langbroekerwetering) bieden een zeer afwisselend landschap met hoge natuurwaarden. Vooral het gebied ten noorden van de N225 heeft een belangrijke recreatieve (neven)functie. De bossen op de Utrechtse Heuvelrug oefenen een grote aantrekkingskracht uit op toeristen. Het recreatief medegebruik van het buitengebied uit zich in de aanwezigheid van recreatieve routes door het landschap.

Van regionaal en lokaal belang is het recreatief medegebruik van het buitengebied. Niet alleen de inwoners van Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen wandelen en fietsen in het gebied rond de kernen, maar ook inwoners elders uit Nederland recreëren in het buitengebied. Het gebied is voor een groot deel ontsloten en toegankelijk voor wandelaars.

Ten behoeve van de recreatie zijn wandelroutes in het gebied gemarkeerd, waaronder de Lange Afstands Wandelroute. In de bossen bevinden zich hier en daar picknickplaatsen. Binnen het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug is een uitgebreid netwerk van (gemarkeerde) ruitersporen aanwezig. Daarnaast zijn er openbare zandwegen waarvan de ruiters gebruik kunnen maken. Ook liggen er talloze ruiterroutes aanwezig, met name in de bossen.

De fietsroutestructuur binnen het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug valt voor een vrij groot deel samen met de aanwezige verharde wegen, die veelal ook door gemotoriseerd verkeer gebruikt worden. Fietspaden zijn met name aanwezig langs de N225. Buiten de bosgebieden beperkt de dagrecreatie zich tot recreatief medegebruik van wegen en paden.

Het Henschotermeer ten noorden van Maarn is ook belangrijk voor de dagrecreatie. Het meer biedt in de zomer (mei tot september) gelegenheid om te zwemmen en in de winter tot schaatsen. Het water is bijzonder schoon en aangewezen door de provincie Utrecht als openbare recreatieplas, waarbij diverse voorzieningen aanwezig zijn. De waterkwaliteit wordt regelmatig onderzocht door het Waterschap Vallei & Eem.

In het plangebied komen diverse recreatieterreinen en -concentraties voor. Het gaat om de volgende bedrijven:

| | <i>Campings en bungalowparken</i> | | |
|----|-----------------------------------|-----------------------|-------------|
| 1 | Kampeerberderij "De Boterbloem" | Ameronger Wetering 2 | Amerongen |
| 2 | Buitencentrum "De Blauwe Schuur" | Veenseweg 27 | Amerongen |
| 3 | Camping Eyckelenburg | Dwarsweg 5 | Maarn |
| 4 | Laag Kanje BV Recr. Maatschap | Laan van Laag Kanje 1 | Maarn |
| 5 | Vakantiecentrum de Halm C.V. | Maarnse Grindweg 43 | Maarn |
| 6 | Bungalowpark de Stamerhoef | Stameren 12 | Maarn |
| 7 | Camping "Meck" | Scherpenzeelseweg 7 | Maarsbergen |
| 8 | Camping Oud Meijendorst | Griftdijk 15 | Overberg |
| 9 | Buitengoed de Amerongse Berg | Dwarsweg 69 | Overberg |
| 10 | Camping De Hoge Linde | Dwarsweg 65 | Overberg |
| 11 | Camping 't Eind | Eindseweg 2 | Overberg |
| 12 | Kampeerberderij "De Reiger" | Spoorlaan 7 | Overberg |
| 13 | Kampeerberderij de Gerstee | Slaperdijk 1 | Overberg |

Verder bevinden zich in het plangebied enkele agrarische bedrijven, waar kamperen bij de boer plaatsvindt. Ook staan er nog enkele solitaire recreatiewoningen.

Samengevat kan de volgende opsomming worden gegeven van de aanwezige voorzieningen en kwaliteiten van het plangebied:

- Een aantrekkelijk en afwisselend landschap;
- De afwisseling tussen de bossen, heidegebieden en hoogteverschillen van het Nationaal Park en de openheid van het Rivierengebied en de Gelderse Vallei biedt een mooi decor voor recreatieve activiteiten.
- Een deel van het Nationaal Park ligt binnen het plangebied: in 2003 kreeg het zuidelijke deel van de Utrechtse Heuvelrug deze status. Het bijzondere karakter van dit gebied wordt ermee onderstreept en behouden voor de toekomst. Natuurbeleving en –educatie behoren tot de doelstellingen.
- Goede mogelijkheden voor actieve recreatie: actieve vormen van recreatie, zoals wandelen, fietsen en zwemmen, worden nog altijd populairder. In het plangebied ligt een goede infrastructuur voor diverse vormen van routegebonden recreatie.
- Een voorname uitstraling en grote dichtheid aan landgoederen, buitenplaatsen en kastelen: de Utrechtse Heuvelrug is al eeuwenlang populair onder de rijke(re) stedelingen. De vele kastelen, landgoederen en buitenplaatsen die zij hier bouwden, geven het plangebied een statig aanzien.
- Een sterk zakelijk toeristisch product: enkele grote vergader- en conferentiecentra bieden een aanzienlijk aantal vergaderzalen, in combinatie met overnachtingsmogelijkheden. Een groot deel van de overnachtingen in het plangebied heeft een zakelijk motief.
- Een centrale ligging binnen Nederland en een goede locatie ten opzichte van de Randstad: het plangebied is vanuit alle delen van het land goed te bereiken en is het eerste bosgebied dat Randstadbewoners tegenkomen als ze naar het oosten rijden.

Ontwikkelingen

Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug

De Utrechtse Heuvelrug is een Nationaal Park, dat nu al een belangrijke recreatieve functie

vervult, zowel voor mensen binnen als buiten de regio. Voor het plangebied wordt dan ook uitgegaan van een blijvende geschiktheid voor het dagrecreatief, extensief medegebruik door fietsers, ruiters en wandelaars. De bosgebieden zijn goed ontsloten voor wandelaars, maar de onderlinge aansluiting van fietspaden en rutterroutes kan worden verbeterd. Ook de toegankelijkheid voor gehandicapte personen verdient aandacht. De natuurgerichte recreatie wordt verder bevorderd; daarbij moeten zonering en geleiding voor de nodige rust moeten zorgen.

Het Nationaal Park is doende de gehele routestructuur te herzien. Naast het nieuwe fietspad, het Let de Stigterpad, wordt daarbij onder andere ook gedacht aan een route voor terreinfietsers. Het tracé is vooralsnog niet bekend.

Routestructuren

De toegankelijkheid van het buitengebied wordt onder meer bepaald door de aanwezigheid van routes. Er bestaat een duidelijke behoefte aan wat kortere wandelmogelijkheden in aantrekkelijke agrarische cultuurlandschappen, naast lange afstandsroutes. De kwaliteit van een vakantiegebied valt of staat met een juiste samenhang tussen gebiedskwaliteit, openbare recreatieve infrastructuur en het geleverde aanbod aan voorzieningen.

In het kader van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug wordt er momenteel hard gewerkt aan de totstandkoming van een doorgaande fietsverbinding tussen Driebergen-Rijsenburg en Rhenen, in de vorm van het Let de Stigterpad. Het betreft hier met name een halfverharde fietsverbinding.

Plattelandsvernieuwing

Plattelandsvernieuwing biedt kansen voor de ontwikkeling van meer recreatieve voorzieningen in het buitengebied. Recreatiemogelijkheden bij de boer staan steeds meer in de belangstelling. Er kan daarbij worden gedacht aan overnachtingsmogelijkheden, maar ook aan het beleven van het agrarisch product, zoals de directe verkoop van streekeigen producten. In het kader hiervan en in het kader van de verbreding van de landbouw is het gewenst om mogelijkheden voor kamperen bij de boer in de bestemmingsplan op te nemen.

Naast kamperen bij de boer kunnen ook andere vormen van plattelandsvernieuwing leiden tot meer recreatieve voorzieningen. De verkoop van streekeigen producten, exploitatie van een theehuis of Bed&Breakfast appartementen zijn hiervan voorbeelden.

Gevolgen voor visie en planopzet vanuit recreatie

- Behoud van de huidige geschiktheid van het plangebied voor het dagrecreatief, extensief medegebruik. Het betreft wandel- en fietspaden en rutterroutes. Verder is het gewenst om aanvullende voorzieningen te (kunnen) ontwikkelen.
- Het kleinschalig kamperen op een agrarisch bouwperceel dient onder voorwaarden mogelijk gemaakt te worden.
- De mogelijkheden voor plattelandsvernieuwing kunnen via het bestemmingsplan worden verbeterd. Denk aan de verkoop van streekeigen producten of exploitatie van een theehuis.

3.9 Infrastructuur

Huidige situatie

Wegen

In het plangebied bevinden zich diverse belangrijke wegen, die fungeren als gebiedsontsluitingswegen. Het betreft de volgende provinciale wegen:

- de N225 (Rijksstraatweg), die vanaf Leersum via Amerongen naar Elst loopt en het plangebied daarmee doorkruist;
- de N226 aan de westkant van Maarsbergen (ten noorden van Maarsbergen heet deze weg de Woudenbergse Weg/Maarsbergse Weg);
- de N227 (Amersfoortseweg) ten westen van Maarn, die Maarn onder andere verbindt met Amersfoort in het noorden en Doorn in het zuiden.

Teven lopen er diverse erftoegangswegen door het plangebied, die het landelijk gebied en de Heuvelrug ontsluiten op de gebiedsontsluistingswegen.

De rijksweg A12 is de oudste snelweg in Nederland en loopt van Den Haag naar Zevenaar. De weg loopt onder andere via Maarn en Maarsbergen en geldt als stroomweg. Er is echter voor gekozen om de rijksweg buiten het plangebied te houden, omdat er aan een wegverbreding tussen Utrecht en Veenendaal wordt gewerkt in de periode 2010 - 2013. Hiervoor is een eigen planologische procedure en planMER doorlopen door Rijkswaterstaat.

Spoorlijnen

In het plangebied komen twee spoorlijnen voor. Het betreft de spoortlijn Utrecht - Arnhem en de spoortlijn Utrecht - Rhenen. Laatsgenoemde volgt grotendeels het traject van de lijn Utrecht - Arnhem, maar splitst zich ongeveer ter hoogte van Overberg richting Rhenen. Vooral de spoortlijn Utrecht - Arnhem kent een hoge frequentie aan treinverkeer.

Leidingen

Zendmasten en straalverbindingen

Om tot een landelijk dekkend netwerk te komen dienen aanbieders van mobiele telefoondiensten zogenaamde 'sites' (soort zendmasten) te plaatsen. Deze sites zijn in heel Nederland in een hoog tempo opgericht.

Voor zendmasten bestaat een register waarin de gegevens van alle zendmasten in Nederland zijn opgenomen (www.antenneregister.nl). In dit register staat vermeld welke veiligheidsafstanden er in acht genomen moeten worden rond de zendmasten.

Het bestemmingsplan zal in een regeling moeten voorzien om wildgroei van antennemasten te voorkomen. Concreet betekent dit dat de bouw van deze hoge bouwwerken alleen onder voorwaarden (via afwijking) mogelijk mag zijn. Zo'n voorwaarde is in ieder geval dat er door het plaatsen van de zendmast geen aantasting van het landschap (horizonvervuiling) mag ontstaan.

In het plangebied komen ter hoogte van Amerongen twee straalverbindingen voor. Eén van de verbindingen loopt van Lopik in noordoostelijke richting naar Arnhem. De ander loopt van Driebergen naar Elst in ooswestelijke richting. Ten aanzien van straalverbindingen geldt dat er geen gebouwen of bouwwerken met een hoogte van 80 m boven NAP binnen de straalverbinding mogen worden gebouwd. De breedte van de straalverbindingszone bedraagt in totaal 200 meter.

Olietransportleidingen

Zowel direct ten noorden als direct ten zuiden van de rijksweg A12 bevindt zich een olietransportleiding. De aan te houden bebouwingsvrije afstand bedroeg in de geldende bestemmingsplannen 3 meter. Met de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moet echter een afstand van 5 meter worden aangehouden.

Aardgastransportleidingen

Er lopen in totaal twee aardgastransportleidingen door het plangebied. Eén van deze leidingen loopt direct ten noorden van de spoortlijn Utrecht - Arnhem parallel aan het spoor en daarmee van het westen naar het oosten door het plangebied, ter hoogte van Overberg.

Een tweede leiding loopt vanuit het zuiden over de Nederrijn, langs Amerongen richting Leersum, om vanaf daar in noordoostelijke richting verder te lopen. Bovenin het plangebied buigt deze leiding in oostelijke richting af, ten noorden van de voorgenoemde leiding.

Plaatsgebonden risico

Met de inwerkingtreding van het Bevb geldt de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} als een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare objecten bevinden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, ziekenhuizen, zorginstellingen en omvangrijke kantoorgebouwen. Beperkt kwetsbare bestemmingen zijn onder meer verspreid liggende woningen (maximaal 2 per ha), kleinere kantoren, hotels en restaurants, sporthallen en overige bedrijfsgebouwen. Uit gegevens van de risicokaart van de provincie Utrecht blijkt dat de leidingen geen van allen een PR overschrijding kent: de 10^{-6} risicocontour ligt overal op 0 meter uit het hart van de leiding. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico niet van invloed is op de realisatie van het plan, mits de in het Bevb voorgeschreven bebouwingsvrije afstanden worden gewaarborgd. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR-contour mogelijk.

Conform het Bevb is voor de buisleiding een bebouwingsvrije zone van 5 m opgenomen, middels een dubbelbestemming.

Overigens geldt op basis van het Bevb een saneringsverplichting voor de exploitant, indien zich knelpunten ten aanzien van de 10^{-6} risicocontour in relatie tot (beperkt) kwetsbare objecten voordoen. Deze knelpunten moeten binnen 3 jaar na de inwerkingtreding van het Bevb zijn gesaneerd.

Groepsrisico

PM Info gemeente nodig

Hoogspanningsleidingen

Door het plangebied loopt in totaal één hoogspanningsleiding. Het betreft een 150 kV-leiding die vanaf Veenendaal met een boog naar het noorden richting Driebergen-Rijssenburg loopt. Het gaat om een bovengrondse verbinding. De hoogspanningsleiding komt ter hoogte van Overberg het plangebied binnen en loopt ter hoogte van Maarn en Maarsbergen ook nog door het plangebied. Vanwege permanente blootstelling aan elektromagnetische straling zijn, net als bij zendmasten, aspecten van volksgezondheid hier van belang.

Voor hoogspanningsleidingen bestaat een kaart (zie: www.rivm.nl), waarop aangegeven is welke indicatieve bebouwingsvrije zone langs de hoogspanningsleiding in acht genomen moet worden. Met betrekking tot deze 150 kV-lijn geldt een indicatieve zone van 80 m aan beide zijden van de leiding (Vraag gemeente: vigerende plan geeft 25 m aan weerszijden aan. Wat houden we aan?)

Drinkwatertransportleiding

Volgens waterschappen aanwezig. Locatie?

Riooltransportleiding

Ter hoogte van Overberg loopt een riooltransportleiding vanaf de kern in oostelijke richting naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Voor de leiding geldt een bebouwingsvrije afstand van 3 meter aan weerszijden van de leiding.

Ontwikkelingen

Er spelen geen grootschalige ontwikkelingen in het plangebied ten aanzien van infrastructuur. De verbreding van de rijksweg A12 heeft een eigen procedure gevolgd en de uitvoering daarvan is reeds in gang gezet. De A12 is daarom buiten het plangebied gehouden.

Van de genoemde kabels en leidingen zijn geen veranderingen of uitbreidingen bekend, die van belang zijn voor het bestemmingsplan.

Gevolgen voor visie en planopzet vanuit infrastructuur

- De bestaande wegen dienen als zodanig in het bestemmingsplan te worden vastgelegd.
- Het bestemmingsplan zal de ruimtelijke consequenties moeten regelen van de belemmerde stroken van aanwezige leidingen.

3.10 Milieu

Vraag: Milieuadvies opnemen als bijlage? Tekst is integraal overgenomen, maar de bijlagen uit het Milieuadvies niet.

3.10.1 Algemeen

De Milieudienst Zuidoost-Utrecht heeft een milieuonderzoek uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. Op basis van dit onderzoek is een milieuadvies door de Milieudienst geformuleerd, welke de basis vormt voor onderhavige milieuparagraaf.

De relevante milieu- en omgevingsthema's die in dit advies worden behandeld zijn: bedrijven, bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en duurzaamheid. Daarnaast wordt afzonderlijk aandacht besteed aan het gebiedsgerichte beleid. In dit advies zijn de volgende zaken niet meegenomen:

- Het effect van agrarische bedrijven op de omgeving wat betreft concentraties geur en fijn stof welke per individueel bedrijf in een volgende fase van het planproces middels berekeningen kunnen worden meegenomen;
- Bestaande en nieuwe bedrijventerreinen in het plangebied en;
- Nieuwe ontwikkelingen zoals nieuwe woningen en bedrijven of bedrijven aan huis die zich gaan vestigen in het plangebied.

Nieuwe ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan worden beschreven en later mogelijk zullen worden gemaakt via ruimtelijke procedures en projecten worden te zijner tijd beoordeeld op basis van de in het milieubeleidsplan vastgelegde gewenste milieukwaliteit. De vertaling van de gebiedsgerichte milieuableidingsplannen uit het milieubeleidsplan naar de concrete situatie vindt plaats bij de uitwerking van ruimtelijke plannen in het gebied.

3.10.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies worden hinder en gevaar voorkomen (goed woon- en leefklimaat) en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), de Wet milieubeheer, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet geurhinder.

Milieuozonering (niet-agrarische) bedrijven

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuozonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuozonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuozonering zorgt ervoor dat nieuwe milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van nieuwe milieugevoelige functies krijgen. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een milieugevoelige functie. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een 'rustige woonwijk' zijn weergegeven in tabel 1.

| Milieucategorie | Minimale afstand (in meters) |
|------------------------|-------------------------------------|
| 1 | 10 |
| 2 | 30 |
| 3.1 | 50 |
| 3.2 | 100 |
| 4.1 | 200 |
| 4.2 | 300 |
| 5.1 | 500 |
| 5.2 | 700 |
| 5.3 | 1.000 |

Tabel 1: Minimale afstand in een rustige woonwijk

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype 'gemengd gebied'. Wanneer sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het 'gemengd gebied' al een hogere milieubelasting, dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

Wet milieubeheer / Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

De VNG-publicatie is een handreiking. De standaard richtafstanden die hierin staan zijn gesteld voor een bepaald type bedrijfsactiviteiten en omvang. In de omgevingsvergunning zijn specifieke regels voor een specifiek bedrijf opgenomen. Hier horen ook werkelijke hinderafstanden bij.

In het kader van de Wet milieubeheer/Wabo kunnen er milieuozoneringen zijn vastgelegd tussen inrichtingen en milieugevoelige functies. Dit betreft o.a. voorschriften ten aanzien van stank, geluid en veiligheid. In het kader van de wet milieubeheer zijn inrichtingen gehouden

aan voorschriften in de milieuvergunning of in een Algemene maatregel van Bestuur (AMvB). Een bedrijf kan op grond van Milieucategorie Minimale afstand (in meters) zijn omgevingsvergunning en de hiermee impliciet toegekende milieuzone ruimtelijke rechten claimen. Een vergunning kent immers niet alleen plichten toe maar ook rechten. Bovenstaande geldt op een vergelijkbare wijze voor inrichtingen waarop een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) van toepassing is.

Milieuzonering agrarische bedrijven

De Wet geurhinder en het Besluit landbouw milieubeheer worden gebruikt om ervoor te zorgen dat nieuwe gevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van agrarische bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe agrarische bedrijven een passende locatie ten opzichte van gevoelige bestemmingen krijgen. Het Besluit landbouw milieubeheer gaat uit van minimale afstanden tussen geurgevoelige objecten en agrarische bedrijven. Deze afstand moet vanaf de rand van het bouwblok worden gemeten. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij, zoals varkens en pluimvee. Bij het bepalen van de geurnormen wordt uitgegaan van alle hoekpunten van het bouwblok.

Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld zoals melk- en kalfkoeien, zoogkoeien, vrouwelijk jongvee en paarden geldt een vaste hindercontour van 50 meter buiten de bebouwde kom en 100 meter binnen de bebouwde kom.

Situatie plangebied

De in het plangebied gelegen bedrijven vallen bijna allemaal in milieucategorie 1 en 2 (o.a. garages, scholen, kantoren, detailhandel). In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven.

Op verzoek van de gemeente zijn met behulp van het inrichtingenbestand van de Milieudienst de milieucategorie 3 en 4 bedrijven geïnventariseerd binnen het bestemmingsplangebied.

Met het Geoloket (Milieudienst Zuidoost-Utrecht) is een overzicht gegeven van de aanwezige bedrijven en voorzieningen binnen het plangebied (bijlage 1 van het milieuaadvies). Bovendien is een beknopte beschrijving van de (bedrijfs)activiteiten opgenomen in het overzicht.

In een volgende fase van de inventarisatie kan voor ieder bedrijf specifiek worden onderzocht welke milieucategorie en bijbehorende richtafstand kan worden gehanteerd.

Conclusie en aanbevelingen

Bij het realiseren van nieuwe ontwikkelingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Ter plaatse van woningen moet een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en er moet rekening worden gehouden met de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven.

3.10.3 Bodem

Bij bodem wordt onderscheid gemaakt in de fysische en de chemische bodemkwaliteit. De fysische bodemkwaliteit heeft betrekking op de opbouw en samenstelling van de bodem. Hierbij valt te denken aan draagkracht en in de bodem aanwezige voorwerpen, zoals archeologische vondsten. Dit is reeds behandeld in paragraaf 3.1. Onderhavige subparagraaf

gaat in op de chemische bodemkwaliteit, waarbij mogelijke verontreinigingen centraal staan.

Wettelijk kader

Voor bodem is de Wet bodembescherming van kracht. Deze bevat artikelen ter voorkoming van en de omgang met bodemverontreiniging. In de Circulaire Bodemsanering 2009 zijn interventiewaarden, streefwaarden/achtergrondwaarden vastgelegd voor de diverse verontreinigende stoffen. De achtergrondwaarde/streefwaarde geeft het kwaliteitsniveau aan waarbij een verwaarloosbaar risico bestaat. De interventiewaarde geeft aan dat er sprake is van een ernstige of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier.

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) bevat voorschriften die dienen voor uitvoering van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Bro, artikel 3.1.6, verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook wordt onderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd op die locaties binnen het plangebied, waarvan een bestemmingswijziging wordt voorgesteld. Bij functiewijzigingen in het kader van bestemmingsplannen moeten risico's van bodemverontreiniging worden onderzocht.

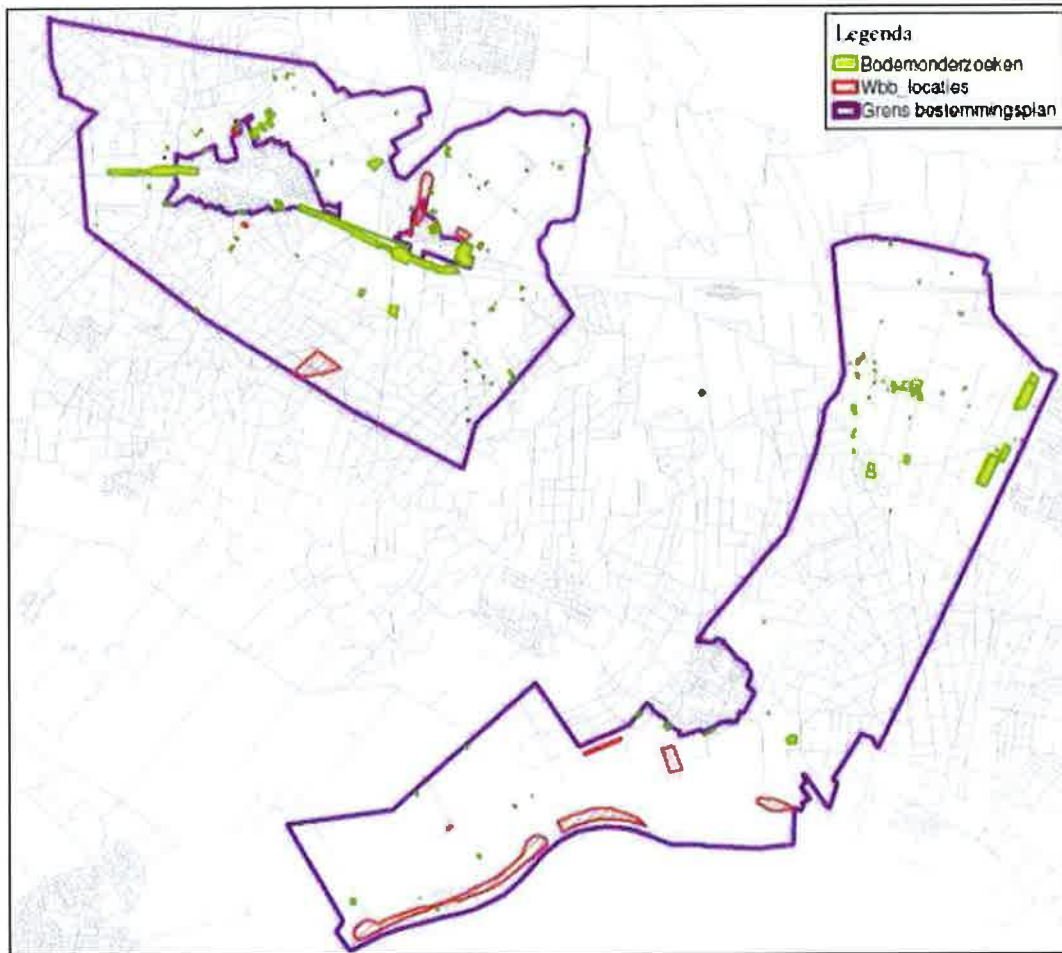
Om te voorkomen dat woningen op verontreinigde grond worden gebouwd, stelt de Woningwet de verplichting dat de aanvrager van een omgevingsvergunning (bouwen) een verkennend bodemonderzoek laat uitvoeren. Hierbij zal de aanvrager, in het kader van de Bouwverordening, moeten aantonen dat de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om te bepalen of de bodem geschikt is en niet verontreinigd, dient voor goedkeuring van het bouwplan een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 beschikbaar te zijn. Voorwaarde is dat het onderzoek niet ouder is dan 5 jaar. Als er sprake is van een potentieel geval van ernstige bodemverontreiniging dan treedt een omgevingsvergunning pas in werking nadat de provincie heeft ingestemd met de wijze van uitvoeren van de bodemsanering of totdat nader onderzoek heeft uitgewezen dat er géén sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Algemeen

In het gehele bestemmingsplangebied kunnen lichte tot matige verontreinigingen met lood en PAK worden aangetroffen in de toplaag van de bodem. Deze 'diffuse' verontreiniging komt door o.a. het neerslaan van uitlaatgassen van verkeer en industrie en doordat vroeger asladen van kolenkachels veelal in tuinen werden geleegd. Daarnaast is de bodem op, onder en rondom (voormalige) bedrijfslocaties in veel gevallen verontreinigd geraakt door opslag, overslag, morsen, calamiteiten, maar ook door doelbewuste lozingen in het verleden.

Bodemonderzoeken

In het bestemmingsplangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. In de tabel in **bijlage 2 van het milieuvadvis** zijn alle locaties opgenomen waar bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Mogelijk is er een tweetal locaties waar nog een vervolg aan moet worden gegeven, bijvoorbeeld omdat een verontreiniging is aangetroffen of omdat de locatie niet volledig is onderzocht. Deze locaties zijn tevens opgenomen in tabel 2. Voor meer specifieke informatie over de uitgevoerde bodemonderzoeken wordt verwezen naar het Geoloket van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht. De bodemonderzoeken zijn hierna weergegeven.



Afbeelding - Bodemonderzoek en Wbb-locaties

In tabel 2 zijn de onderzoeken opgenomen waar bij (her)ontwikkeling nog een vervolg aan moet worden gegeven, omdat een verontreiniging is aangetroffen of omdat de locatie niet volledig is onderzocht. De status van de locaties is vooralsnog 'Potentieel ernstig verontreinigd, maar niet urgent om te saneren'.

| Adres | Activiteit (verleden/heden) / Wbb-locatie | Vervolg |
|---------------------------|---|---------------------------|
| Haarweg 43, Overberg | Wbb-locatie | Uitvoeren nader onderzoek |
| Griftdijk 1B, Maarsbergen | Oud ijzerhandel | Uitvoeren nader onderzoek |

Tabel 2: locaties met de status 'Potentieel ernstig verontreinigd, maar niet urgent om te saneren'

Wet bodembescherming-locatie (Wbb-locatie)

Een Wbb-locatie is een locatie waar (vermoedelijk) sprake is, of was, van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De provincie Utrecht is in dergelijke gevallen bevoegd gezag. In het bestemmingsplangebied komen diverse Wbb-locaties voor waar bodemonderzoek en/of -sanering nog niet is afgerond. In de tabel in bijlage 3 van het milieuaadvies zijn de Wbb-locaties vermeld.

Ondergrondse brandstoftanks

In het gebied hebben zich in het verleden op diverse locaties ondergrondse tanks bevonden ten behoeve van de verwarming van de woningen middels opslag van huisbrandolie of andere brandstoffen. Vrijwel geen van deze tanks zal nu nog in gebruik zijn, velen zijn dan ook buiten gebruik gesteld. In de tabel in **bijlage 5 van het milieuadvies** staan de locaties en bijbehorende status vermeld. Op de **kaart in bijlage 6 van het milieuadvies** zijn deze ondergrondse tank weergegeven.

Gedempte sloten en stortplaatsen/ophogingen

In 2004 is in opdracht van de provincie Utrecht door ReGister/DHV een inventarisatie gemaakt van gedempte sloten en stortplaatsen/ophogingen. Uit deze inventarisatie blijkt dat in het bestemmingsplangebied een aantal gedempte sloten en stortplaatsen aanwezig zijn. De **gedempte sloten zijn op de kaart in bijlage 6 van het milieuadvies weergegeven**. De kwaliteit van het dempingsmateriaal is bij de Milieudienst niet bekend.

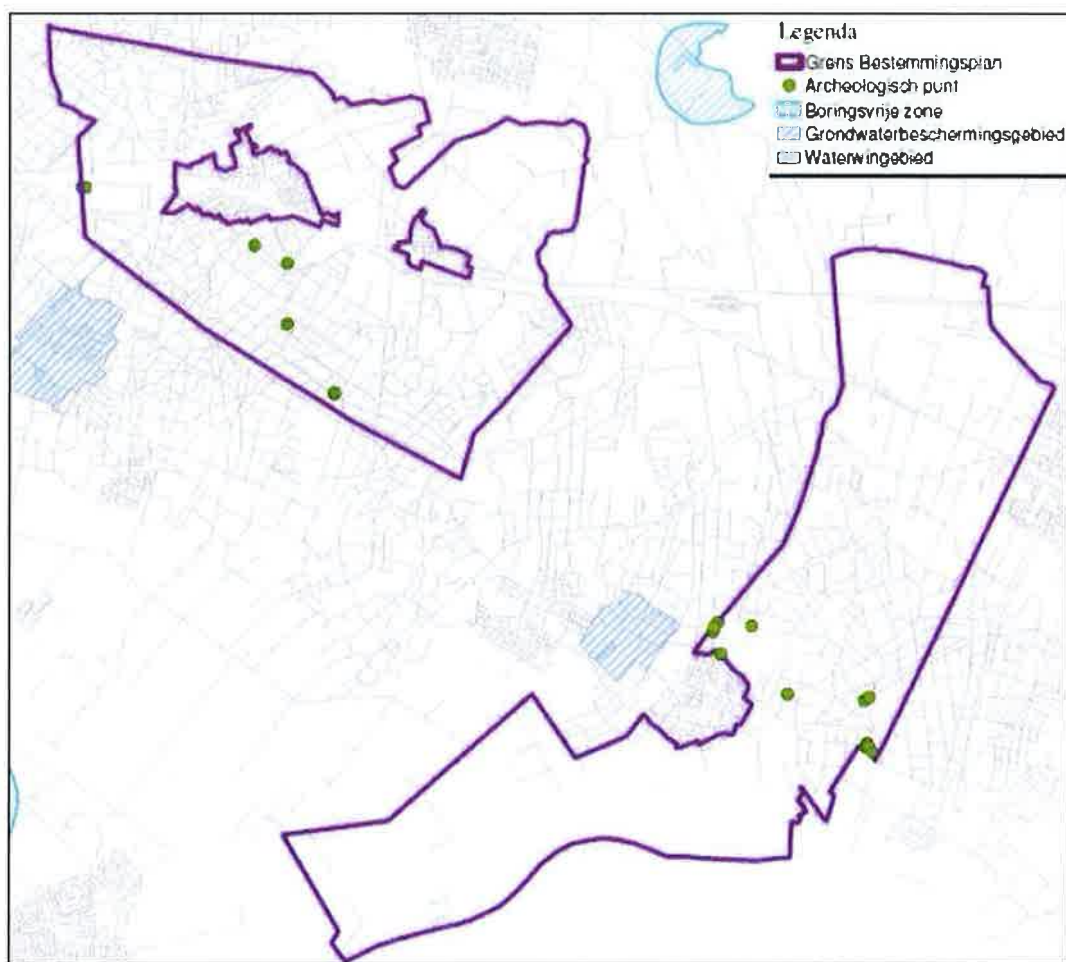
Historisch bodembestand (HBB)

De provincie Utrecht heeft in 2004 door ReGister historisch onderzoek uit laten voeren naar verdachte activiteiten zoals (voormalige) bedrijfsactiviteiten en ondergrondse brandstoftanks. Het onderzoek is op 14 april 2004 afgerond en heeft een digitaal bestand opgeleverd. **Aan elke locatie met één of meerdere verdachte activiteiten is een dominante NSX1-score gekoppeld**. Een NSX-score wordt bepaald aan de hand van een UBI2-code. De dominante NSX-score (hoogste score) wordt bepaald aan de hand van de dominante UBI-code (meest verdachte activiteit).

De locaties met een NSX-score groter dan 100 in het bestemmingsplangebied zijn **opgenomen in de tabel in bijlage 7 van het milieuadvies en weergegeven in de kaart in bijlage 8 daarvan**. Een NSX-score groter dan 100 wil zeggen dat sprake is van een potentieel geval van ernstige bodemverontreiniging. Een score groter dan 300 wil zeggen dat sprake is van een potentieel geval van ernstige, en urgente bodemverontreiniging. In de tabel is per locatie de NSX-score, de Dubi en de bijbehorende activiteit benoemd. Voor meer informatie over de verdachte activiteiten wordt verwezen naar het Geoloket van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht.

Infiltratie/kwel en grondwaterbeschermingsgebied

In het plangebied is sprake van zowel een kwel- als infiltratiezone. Deze zones zijn weergegeven in de hierna volgende kaart.



Afbeelding - Archeologie en grondwaterbescherming

Grondwaterbeschermingsgebied

Binnen het plangebied bevinden zich geen grondwaterbeschermings- of waterwingebieden. De ligging van deze gebieden ten opzichte van het plangebied is weergegeven op de afbeelding 'Archeologie en grondwaterbescherming'.

Archeologie

In het plangebied is een aantal archeologische vindplaatsen (grafheuvels) aanwezig. De ligging hiervan is weergegeven op de afbeelding 'Archeologie en grondwaterbescherming'. In de tabel in [bijlage 10 van het milieuvadvis](#) zijn de omschrijvingen van deze locaties vermeld.

Conclusie en aanbevelingen

Bij (her)ontwikkelingen binnen het gehele bestemmingsplangebied moet rekening worden gehouden met de hierboven beschreven bronnen van bodemverontreiniging. Van de Wbb-locaties is bekend dat hier een (potentiële) bodemverontreiniging aanwezig is. Voor de overige locaties is op basis van de bouwverordening het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 verplicht. In enkele gevallen wordt een vrijstelling verleend, deze uitzonderingen staan beschreven in de bouwverordening. Het bodemonderzoek dient beschikbaar te zijn voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden en mag niet ouder zijn dan 5 jaar. Voor de meest recente stand van zaken met betrekking tot bodemkwaliteit in het gehele bestemmingsplangebied wordt verwezen naar (het bodeminformatiesysteem van) de Milieudienst.

3.10.4 Geluid

Deze subparagraaf geeft een beschrijving van de geluidssituatie in het plangebied. Hiervoor is het geluid afkomstig van wegverkeer, railverkeer en gezoneerde bedrijventerreinen inzichtelijk gemaakt.

Wettelijk kader

Tussen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet geluidhinder (Wgh) is een koppeling gelegd. Dat blijkt uit art. 76 en 76a van de Wgh. Dit betekent dat de geluidssituatie binnen het plangebied moet voldoen aan de voorwaarden uit de Wgh. Als nadere invulling van deze voorwaarden heeft de gemeente de beleidsregel hogere waarden Wgh opgesteld. Deze subparagraaf beschrijft welke aspecten uit de Wgh relevant zijn voor dit plan en toetst de geluidssituatie hieraan.

Vanaf (naar verwachting) 1 januari 2012 geldt de gewijzigde wet geluidhinder (SWUNG). Hierbij wordt voor de rijksinfrastructuur een gewijzigd normenstelsel ingevoerd. Er geldt dan een vaste geluidsproductie, die in principe niet verder mag toenemen. In de geluidsberekeningen moet daarom worden uitgegaan van door het Rijk vastgestelde (toekomstige) verkeersgegevens. Voor het grootste deel van de rijkswegen in de regio van de Milieudienst gebruikt het Rijk gegevens uit vastgestelde of binnenkort vast te stellen Wegaanpassingsbesluiten of Tracébesluiten. Alleen voor de A27 (tussen knooppunt Rijnsweerd en de afslag Utrecht Noord, en ten zuiden van knooppunt Everdingen) zal een aangepaste verkeersprognose worden gehanteerd. Met de vastgestelde of binnenkort vast te stellen Wegaanpassingsbesluiten of Tracébesluiten betekent dat het verkeer met 40% mag groeien ten opzichte van 2008. In de geluidsberekeningen wordt veelal uitgegaan van een prognosejaar van 2025. Bij een autonome groei van 2% is in 2025 sprake van een totale groei van 40% t.o.v. 2008. Dit is aanzienlijk meer dan Rijkswaterstaat eerder in prognoses aangaf. Hierdoor moeten we langs deze twee trajecten uitgaan van een hogere geluidsbelasting dan tot nu toe gebruikelijk.

Met de wetwijziging wordt gelijk de rekenmethode gewijzigd. Er zal rekening worden gehouden met de slijtage van stil asfalt (waardoor het een minder geluidsreducerend effect heeft) en de emissiefactoren van personenauto's worden bijgesteld. In praktijk betekent de wijziging van de rekenmethode dat voor provinciale wegen met stil asfalt een toename zal optreden van maximaal 1 dB en voor rijkswegen met stil asfalt een toename van 1 à 2 dB.

De Wgh schrijft voor dat de gemeente de gevolgen van nieuwe ontwikkelingen akoestisch moet onderzoeken, als de geluidsgevoelige bestemmingen binnen een geluidszone liggen. De Wgh omschrijft zones langs wegen, spoorwegen en (gezoneerde) bedrijventerreinen. Daarnaast geeft de Wgh aan wanneer sprake is van een geluidsgevoelige bestemmingen. Dit zijn (samengevat) woningen, scholen en diverse gezondheidszorggebouwen.

Binnen de geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een toetsing per weg. Als de voorkeurswaarde wordt overschreden moet de gemeente onderzoeken of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden (bron- en overdrachtsmaatregelen) om aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen. Wanneer hieruit blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan kan het College van B&W ontheffing verlenen van de voorkeurswaarde. Hierbij geldt een maximale ontheffingswaarde, die afhankelijk is van de specifieke situatie. De breedte van de geluidzone van de maatgevende wegen in het gebied en de bijbehorende voorkeurswaarde en maximale ontheffingswaarden zijn opgenomen in tabel 3.

Goede ruimtelijke ordening

Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben volgens de Wgh geen geluidszone. Toch kan de geluidsbelasting van dergelijke wegen hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Bekend is dat al vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asfalt/stille klinkers of 600 motorvoertuigen per etmaal bij klinkers de voorkeurswaarde al kan worden overschreden. Daarom moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de bijdrage van deze wegen altijd worden beoordeeld.

Gemeentelijk beleid

Milieubeleidsplan 'Natuurlijk Duurzaam'

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft een milieubeleidsplan met kwaliteitsprofielen. De relevante profielen zijn met de bijbehorende ambities voor geluid weergegeven in bijlage 17.

Geluidbeleid

De gemeente draagt zorg voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in situaties waar geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden niet kunnen worden voorkomen. Daarom heeft het College van B&W de beleidsregel hogere waarden Wgh vastgesteld. In deze beleidsregel zijn randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. De maximaal toegestane hogere waarde bedraagt 58 dB. De voorwaarden zijn geformuleerd als eis of als inspanningsverplichting.

Voordat een ruimtelijk plan kan worden uitgevoerd dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, waarin wordt ingegaan op de mogelijk te treffen maatregelen. Indien er maatregelen nodig zijn, echter deze zijn niet doelmatig om de geluidsniveaus te verlagen dienen hogere waarden te worden vastgesteld. De eisen hiervoor zijn opgenomen in de beleidsregel hogere waarden van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De belangrijkste eisen zijn dat er sprake is van minimaal een geluidluwe gevel en er is vastgelegd wanneer de inzet van een geluiddeskundige vereist is.

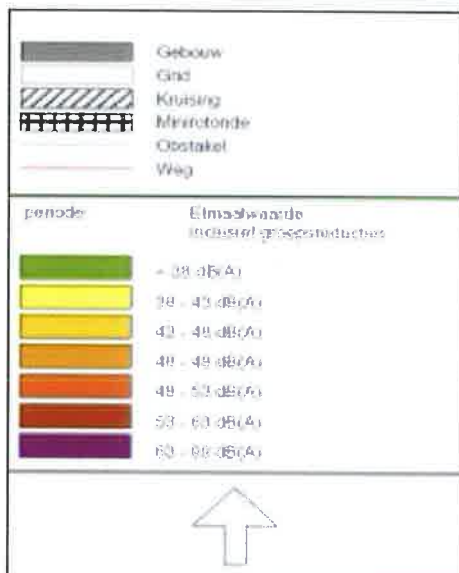
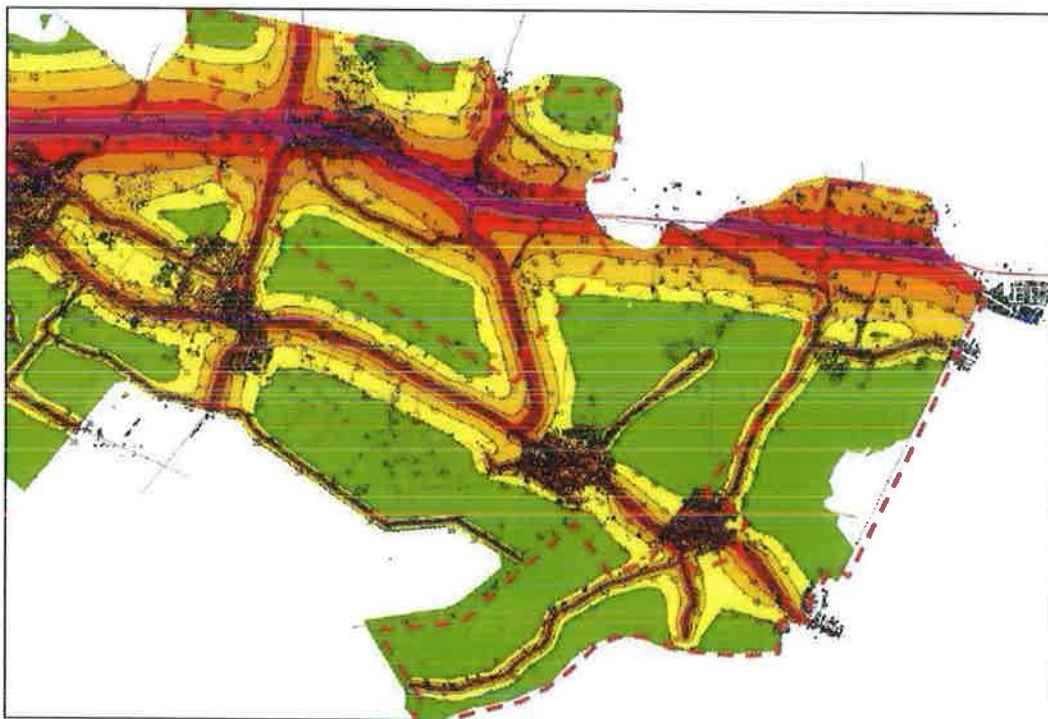
Naast de beleidsregel heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug vastgesteld geluidbeleid. Bij de uitwerking van de plannen dient rekening te worden gehouden met dit geluidbeleid.

| Weg | Geluidszone (m) | Voorkeurswaarde (dB) | Maximale ontheffingswaarde (dB) Wet geluidhinder | Maximale ontheffingswaarde (dB) Beleidregel Utrechtse Heuvelrug |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|---|--|
| Rijksweg A12 | 600 | 48 | 53 | 53 |
| Spoorlijn Utrecht - Arnhem | 400 | 55 | 68 | 63 |
| Spoorlijn Utrecht - Rhenen | 100 | 55 | 68 | 63 |
| Overige (provinciale) wegen | 200 | 48 | 53 | 53 |

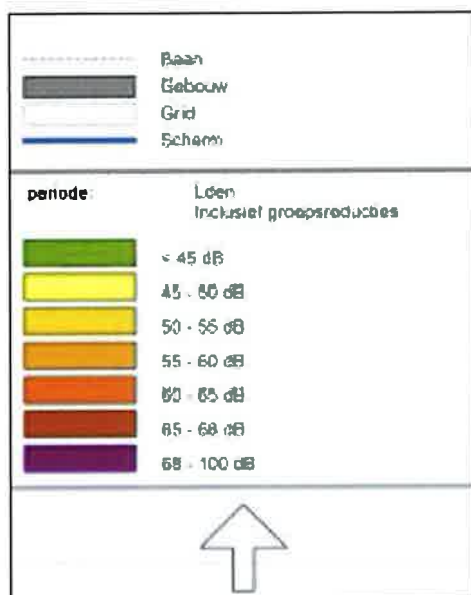
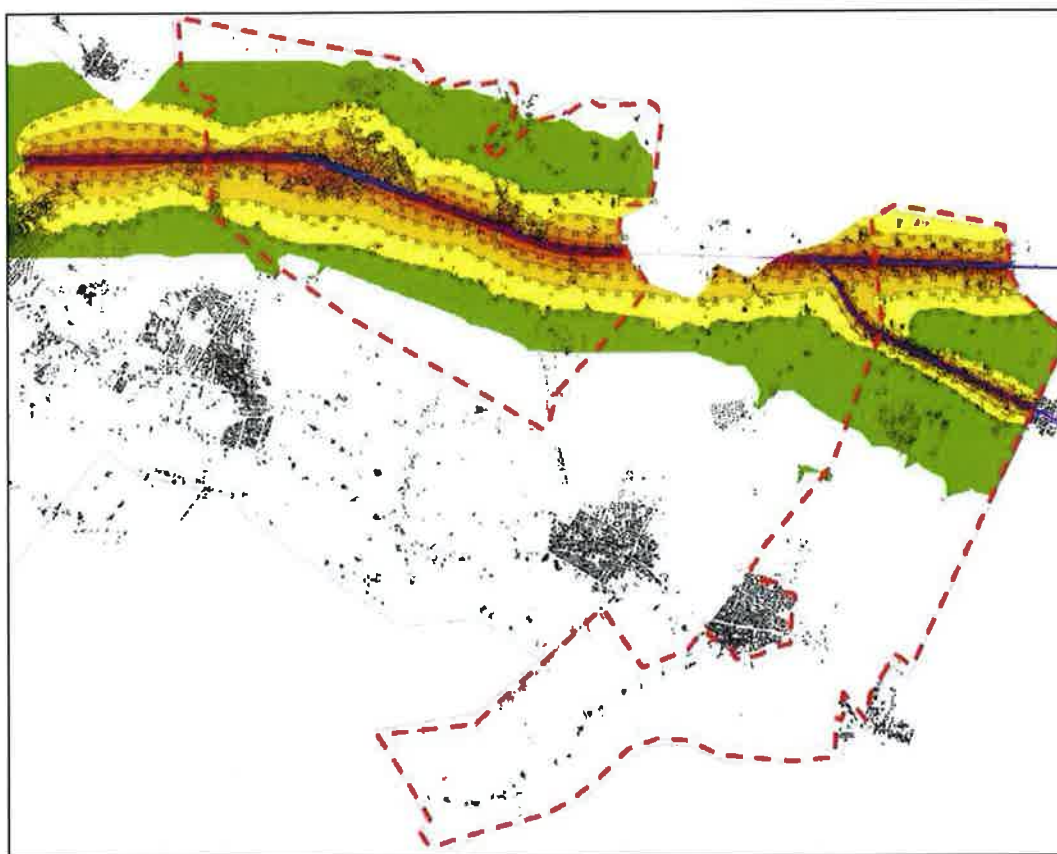
Tabel 3: voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden voor maatgevende wegen

Situatie plangebied

Voor dit bestemmingsplan zijn het wegverkeer, railverkeer en gezoneerde bedrijventerreinen van belang. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, daarom is de heersende geluidsbelasting op basis van de autonomen ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied in kaart gebracht. Uitgegaan is van het jaar 2020. In de afbeelding 'gecumuleerde geluidbelasting wegverkeer in 2020' is de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer weergegeven. Dit is inclusief de aftrek voor het stiller worden van het wegverkeer, conform artikel 110g. In de afbeelding 'gecumuleerde geluidbelasting railverkeer in 2020' is de geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer weergegeven.



Afbeelding - Gecumuleerde geluidbelasting wegverkeer in 2020, inclusief aftrek artikel 110g



Afbeelding - Gecumuleerde geluidbelasting railverkeer in 2020

Uit de eerste afbeelding blijkt dat de voorkeurswaarde (48 dB) en de maximale ontheffingswaarde (53 dB) voor het wegverkeer in een brede zone langs de Rijksweg A12 en de provinciale wegen worden overschreden.

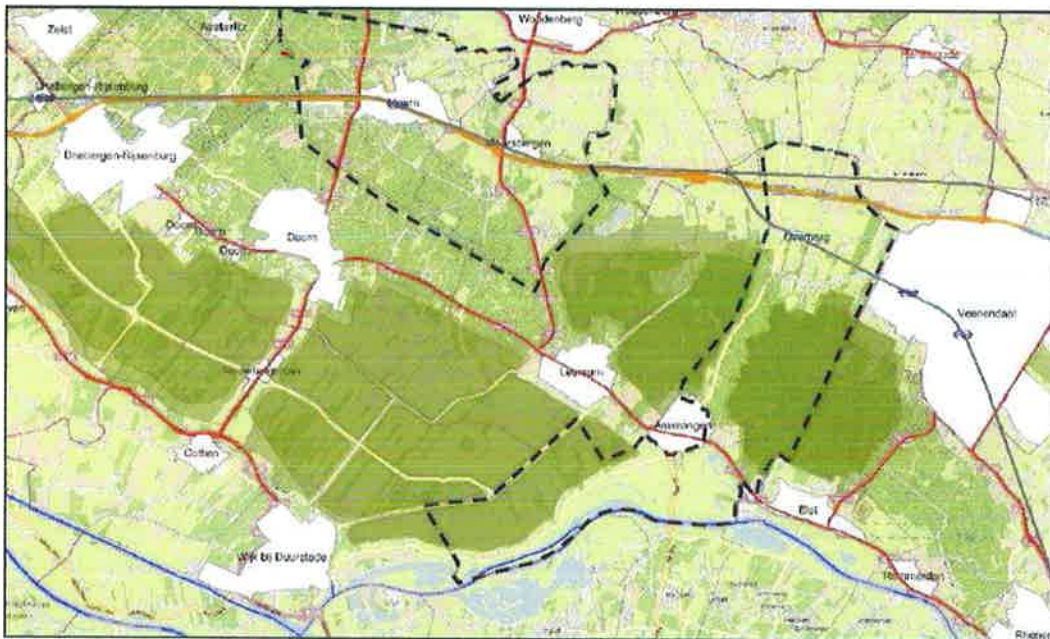
Ook nabij de spoorlijn Utrecht – Arnhem is er sprake van overschrijding van de voorkeurswaarde (55 dB). De maximale ontheffingswaarde (68 dB) wordt niet overschreden.

Dit betekent dat wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen zijn gepland er maatregelen in de volgorde van bronmaatregelen, overdrachtmaatregelen en maatregelen aan de ontvanger vereist zijn. Indien blijkt dat er niet kan worden voldaan aan de voorkeurswaarde dient er een hogere waarde te worden vastgesteld. Bij de toetsing aan de Wet geluidhinder en het verlenen van een hogere waarde wordt er per afzonderlijke weg getoetst. Bij toetsing aan het aan het Bouwbesluit wordt de geluidbelasting gecumuleerd bepaald en ook bij de hogere waarden wordt de gecumuleerde geluidsbelasting meegenomen.

Voor het geluid afkomstig van railverkeer (spoorlijn Utrecht – Arnhem) wordt er vanaf 400 meter afstand van het spoor voldaan aan de huidige kwaliteit en vanaf 800 meter wordt er voldaan aan de gebiedsambitie. Voor het geluid afkomstig van het wegverkeer geldt dat vanaf 1.000 meter afstand van de Rijksweg A12 wordt voldaan aan de huidige kwaliteit en vanaf 1.400 meter wordt voldaan aan de gebiedsambitie. Voor de provinciale wegen geldt dat vanaf gemiddeld 100 meter wordt voldaan aan de huidige kwaliteit en vanaf 200 meter aan de gebiedsambitie.

In het buitengebied van Overberg bevindt zich een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Deze RWZI bevindt zich op een gezoneerd bedrijventerrein. Indien er ontwikkelingen plaatsvinden binnen deze geluidzone dan dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Hierbij wordt opgemerkt dat de geluidsproductie van de RWZI de afgelopen jaren beduidend minder is, omdat veel onderdelen inmiddels zijn afgeschermd of afgedekt.

Binnen het plangebied is een aantal stiltegebieden gelegen. Deze zijn donkergroen weergegeven op de afbeelding 'stiltegebieden binnen de Utrechtse Heuvelrug'.



Afbeelding - Stiltegebieden binnen de Utrechtse Heuvelrug

Voor stiltegebieden gelden bijzondere regels, waaronder een lagere grenswaarde van 40 dB(A). Indien er nieuwe ontwikkelingen plaats gaan vinden dient onderzocht te worden of er kan worden voldaan aan deze strengere grenswaarde. Nieuwe ontwikkelingen dienen daarom nader te worden onderzocht en te worden kortgesloten met de provincie Utrecht.

Conclusie en aanbevelingen

Er hoeft geen toetsing aan de Wet geluidhinder plaats te vinden. Wel is voor dit bestemmingsplan de geluidssituatie in het buitengebied van Overberg, Maarn, Maarbergen en Amerongen gecumuleerd in kaart gebracht via akoestisch onderzoek.

Nabij de Rijksweg A12 en de provinciale wegen worden de maximale ontheffingswaarde en de voorkeurswaarde overschreden. Nabij de spoorlijnen Utrecht – Arnhem en Utrecht – Rhenen wordt alleen de voorkeurswaarde overschreden. Dit betekent dat een nieuwe ontwikkeling niet zonder meer doorgang kan vinden. Dan dient onderzocht te worden of maatregelen nodig zijn en of deze kunnen worden uitgevoerd.

Voor het geluid afkomstig van railverkeer (spoorlijn Utrecht – Arnhem) wordt er vanaf 400 meter afstand van het spoor voldaan aan de huidige kwaliteit en vanaf 800 meter wordt er voldaan aan de gebiedsambitie. Voor het geluid afkomstig van het wegverkeer geldt dat vanaf 1.000 meter afstand van de Rijksweg A12 wordt voldaan aan de huidige kwaliteit en vanaf 1.400 meter wordt voldaan aan de gebiedsambitie. Voor de provinciale wegen geldt dat vanaf gemiddeld 100 meter wordt voldaan aan de huidige kwaliteit en vanaf 200 meter aan de gebiedsambitie.

3.10.5 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op de concentraties stikstofdioxide en fijn stof afkomstig van het wegverkeer in het plangebied van het buitengebied OMMA. In de paragraaf Luchtkwaliteit wordt ingegaan op de concentraties van wegverkeer en intensieve veehouderijen. De invloed op de luchtkwaliteit van bedrijven is ook onderdeel van bedrijven en milieuzonering.

Wettelijk kader

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Er is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn opgenomen in tabel 4.

| Stof | Type norm | Van kracht vanaf | Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) | Max. overschr. per jaar |
|--------------------------------|------------------|-------------------------|---|--------------------------------|
| Stofdioxide (NO ₂) | Jaargemiddelde | 2015 | 40 | |
| | Uurgemiddelde | 2015 | 200 | 18 |
| Fijn stof (PM ₁₀) | Jaargemiddelde | 2011 | 40 | |
| | 24-uurgemiddelde | 2011 | 50 | 35 |

Tabel 4: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

De belangrijkste grenswaarden zijn de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide en de 24-uurgemiddelde grenswaarde voor fijn stof, omdat deze in Nederland worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, niet overschreden.

Toetsing aan de grenswaarden is niet voor alle ruimtelijke plannen verplicht. Alleen plannen die in betekenende mate bijdragen worden getoetst aan de grenswaarden. In het Besluit niet in betekenende mate (nibm) is vastgelegd dat een bijdrage van meer dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m³, wordt getoetst aan de grenswaarden. Deze

bijdrage van 3% is in de ministeriële regeling niet in betekenende mate doorvertaald naar 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak.

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen. Daarnaast wordt geadviseerd zeer terughoudend te zijn met het realiseren van gevoelige bestemmingen bij drukke gemeentelijk wegen.

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. 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 het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

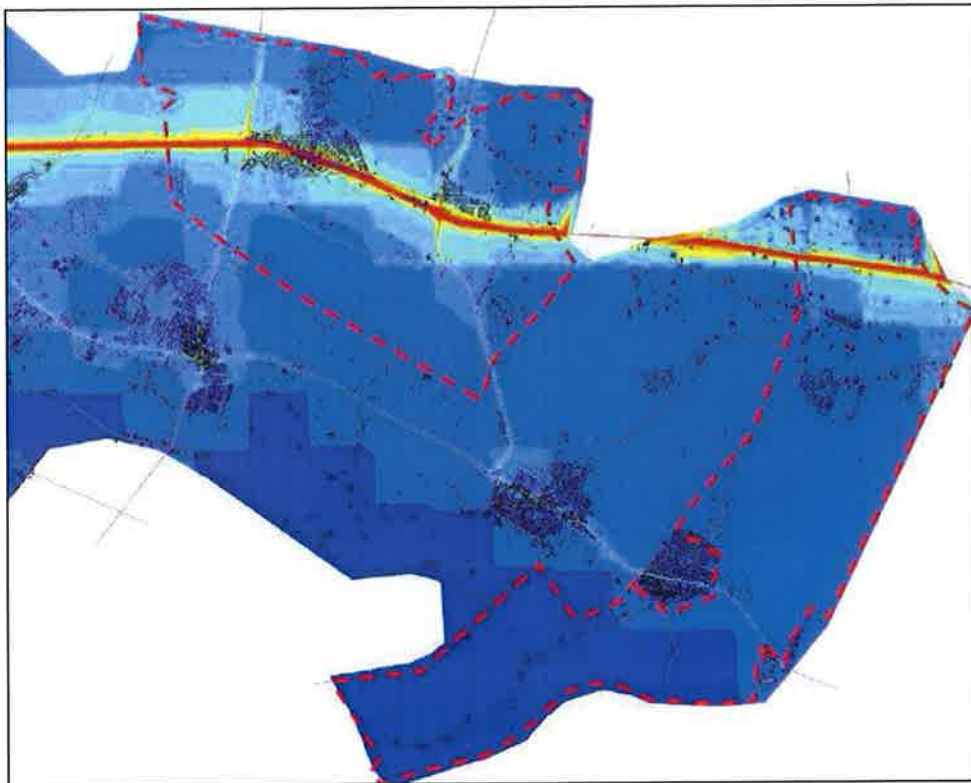
Gemeentelijk beleid

Conform het milieubeleidsplan van de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt het gebied ingedeeld bij vier milieukwaliteitsprofielen. Situatie plangebied

Situatie plangebied







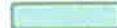







Voor Utrechtse Heuvelrug zijn luchtkwaliteitskaarten opgesteld. Hierin zijn alle grote wegen opgenomen. Voor deze luchtkwaliteitskaarten zijn de verkeerscijfers van de gemeente Utrechtse Heuvelrug toegepast en zijn de omgevingskenmerken, zoals bebouwing, toegevoegd.

Op de afbeelding 'concentraties stikstofdioxide' is een uitsnede weergegeven voor de concentraties stikstofdioxide in 2011 en op afbeelding 'concentraties fijn stof' is een uitsnede opgenomen voor de concentraties fijn stof in 2011. Voor de daaropvolgende jaren zijn de luchtkwaliteitskaarten niet weergegeven, omdat op basis van de huidige inzichten de concentraties stikstofdioxide en fijn stof, ondanks de verkeerstoename, aanmerkelijk lager zijn. De reden hiervan is het bronbeleid van de Europese en nationale overheid en het schoner worden van het wegverkeer.



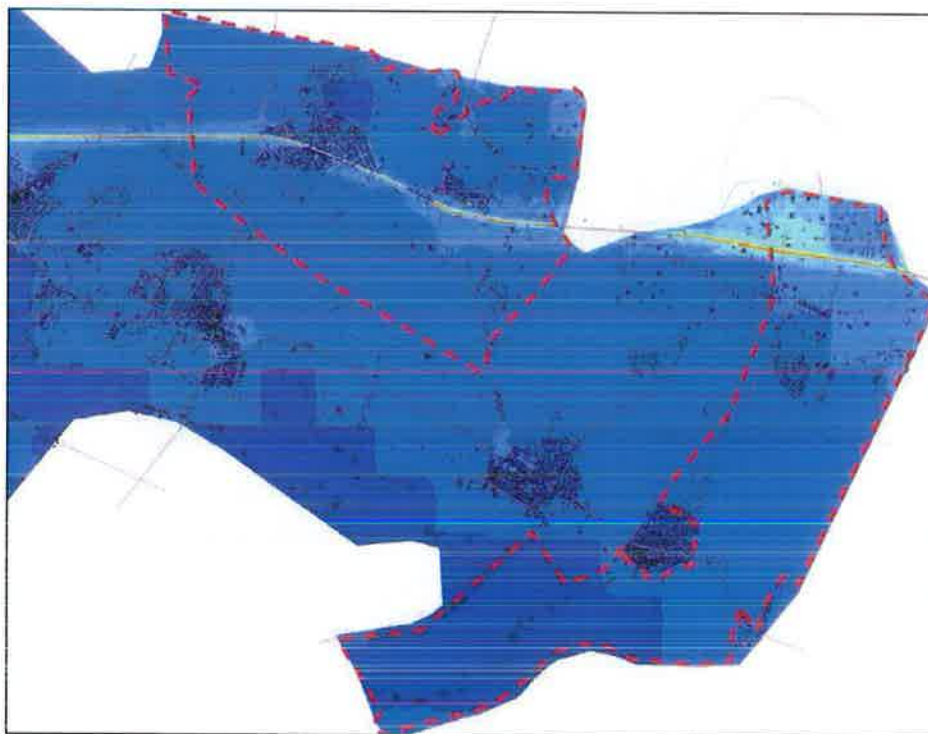
-  Gebouw
-  Grnd
-  Scherm
-  Weg

| Ref. jaar | 2011 |
|------------|-----------------------------------|
| Stoekproef | 5% |
| Contourfen | |
| - stof | NO ₂ |
| - waarde: | concentratie (µg/m ³) |

| | |
|---|---------------|
|  | 0,00 - 10,00 |
|  | 10,00 - 20,00 |
|  | 20,00 - 22,00 |
|  | 22,00 - 24,00 |
|  | 24,00 - 26,00 |
|  | 26,00 - 28,00 |
|  | 28,00 - 30,00 |
|  | 30,00 - 32,00 |
|  | 32,00 - 34,00 |
|  | 34,00 - 36,00 |
|  | 36,00 - 38,00 |
|  | 38,00 - 40,00 |
|  | 40,00 - 80,00 |
|  | 80,00 - 99,00 |



Afbeelding - Concentraties stikstofdioxide (NO₂) in 2011



Afbeelding - Concentraties fijn stof (PM_{10}) in 2011

Uit de afbeelding 'concentraties stikstofdioxide' blijkt dat de concentratie stikstofdioxide ruim beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ is.

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ overschreden. De concentraties in het gebied bedragen circa 20 tot 32 microgram per m³, wat betekent dat ook aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

Uit de afbeelding 'concentraties fijn stof' is af te leiden dat de concentratie fijn stof ruim beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ is.

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m³ van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m³ vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentraties fijn stof in het plangebied circa 21 tot 24 microgram per m³ bedragen, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

Met uitzondering van het gebied nabij de A12 wordt er voldaan aan de huidige kwaliteit voor stikstofdioxide en fijn stof in 2011.

Veehouderijen

Van intensieve veehouderij is bekend dat deze een significante invloed heeft op de concentraties fijn stof. De Milieudienst Zuidoost-Utrecht heeft een overzicht van alle intensieve veehouderijen, echter de bijdrage aan de concentraties fijn stof per bedrijf is niet bekend. Wel is bekend dat er op basis van de huidige inzichten wordt voldaan aan de geldende grenswaarden voor fijn stof. Indien er nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden is het mogelijk dat de grenswaarden ter hoogte van de beoogde locatie wordt overschreden. Daarom is onderzoek vereist naar de aanwezigheid van intensieve veehouderijen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Conclusie en aanbeveling

Binnen het bestemmingsplangebied OMMA buitengebied bevinden de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ruim beneden de wettelijke normen. Dit betekent dat er wordt voldaan aan het wettelijke kader, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

Uit de luchtkwaliteitskaarten blijkt dat de grenswaarden niet worden benaderd, wat betekent dat er geen personen worden blootgesteld aan concentraties boven de grenswaarden. Door de lage concentraties stikstofdioxide en fijn stof zijn er geen beperkingen voor ontwikkelingen vanuit het Besluit gevoelige bestemmingen en wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

De Milieudienst adviseert voor grootschalige ontwikkelingen de effecten op de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit kan kwalitatief of kwantitatief door het uitvoeren van berekeningen. Hierbij kan de Handreiking niet in betekenende mate worden toegepast. Hiermee kan worden gemotiveerd dat er wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening, echter de grenswaarden voor fijn stof zijn geen garantie tegen gezondheidsschade.

3.10.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen

worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Voor zendmasten (omroep/GSM/UMTS) zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellingslimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en opgenomen in de Telecommunicatiewet.

Provinciaal beleid

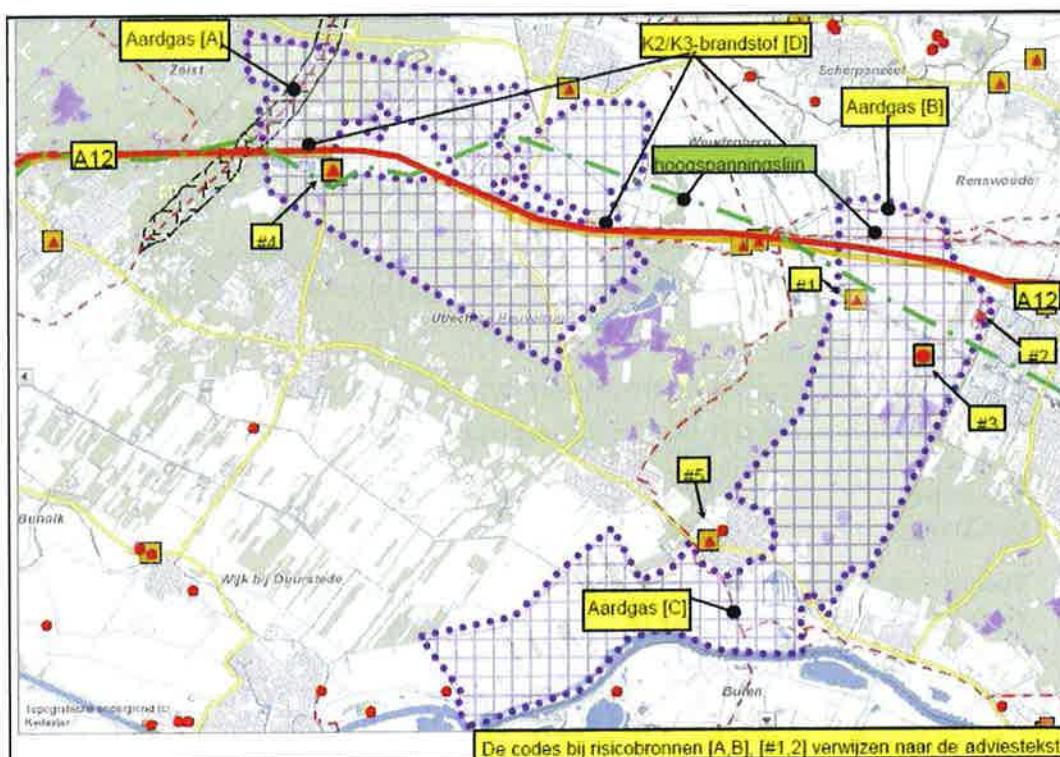
De Provincie Utrecht heeft in het Provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008 voor verschillende gebiedstypen milieukwaliteitsprofielen opgesteld. Per milieuthema zijn indicatoren daarbij gedefinieerd waaraan gewenste kwaliteitsniveaus en ambitiewaarden zijn verbonden. Voor externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als indicatoren gekozen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het hiervoor genoemde provinciale beleidskader naar gemeentelijk niveau vertaald in haar Milieubeleidsplan.

Beschrijving huidige situatie

Navolgende uitsnede van de Risicokaart toont de omgeving van het plangebied en de voor het plangebied relevante risicobronnen.



Afbeelding - Uitsnede risicokaart

Risicobedrijven

Er liggen binnen of in de nabijheid van het plangebied diverse inrichtingen waarvan de risicocontouren het plangebied (kunnen) beïnvloeden.

Binnen het plangebied:

| op kaart | adres | plaats | inrichting | risicobron |
|----------|------------------|------------|---------------------|-------------------------------------|
| #1 | Heuvelsesteeg 2a | Overberg | LPG-tankstation | opslag/verkoop LPG |
| #2 | Slaperdijk 2 | Veenendaal | Rioolwaterzuivering | aardgasreservoir 500 m ³ |
| #3 | Dwarsweg 1-3 | Overberg | De Ossenbergr | propanareservoir 40 m ³ |

Buiten het plangebied:

| op kaart | adres | plaats | inrichting | risicobron |
|----------|----------------------------|-----------|-----------------|--------------------|
| #4 | Amersfoortseweg 10 | Maarn | LPG-tankstation | opslag/verkoop LPG |
| #5 | Koningin Wilhelminaweg 111 | Amerongen | LPG-tanstation | opslag/verkoop LPG |

In beginsel wordt overal voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en heeft het groepsrisico een waarde die kleiner is dan de oriëntatiewaarde.

Een aandachtspunt is het propanareservoir bij camping De Ossenbergr. Om voor deze risicobron de exacte risicocontouren te bepalen is een risicoanalyse vereist.

Transport van gevaarlijke stoffen

Vervoer over de weg

De Rijksweg A12 doorsnijdt beide delen van het plangebied. De A12 is onderdeel van het Basisnet Weg. Voor de betreffende wegvakken gelden de volgende risicowaarden:

- Plaatsgebonden risico: Er is geen contour voor PR 10^{-6} per jaar. De PR(10-7)-contour ligt op 82 meter vanaf de wegas.
- Plasbrandaandachtsgebied: Langs de A12 moet een plasbrandaandachtsgebied in acht genomen worden. Dit is een zone van 30 meter, gemeten vanaf de rechterrاند van de rechterrijstrook. In deze zone moet het bevoegd gezag rekening houden met beperkingen voor bouwplannen.
- Groepsrisico: Het groepsrisico is kleiner dan 10% van de orientatiewaarde.

Er wordt in de bestaande situatie dus voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is (aanzienlijk) kleiner dan de orientatiewaarde. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden er geen ruimtelijke ontwikkelingen verwacht die tot toekomstige knelpunten kunnen leiden.

Voor zover sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen via provinciale en andere lokale wegen binnen het plangebied, is dat vervoer van zodanig gering omvang, dat dit niet leidt tot risicocontouren die zich buiten de rijbaan uitstrekken. Dit vervoer leidt daarom niet tot (mogelijke) belemmeringen voor de omgeving.

Vervoer per spoor

Langs de noordzijde van de A12 ligt de spoorlijn Utrecht-Arnhem. Deze spoorlijn speelt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geen rol in het Basisnet Spoor. Er hoeft dan ook geen rekening gehouden te worden met externe veiligheidsaspecten vanwege deze spoorlijn.

Buisleidingen

Het plangebied wordt op meerdere plaatsen doorsneden door buisleidingen voor aardgas en voor brandbare vloeistoffen.

- Leiding A
In de noordwesthoek van het westelijke deel van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding. Het betreft een leiding met een diameter van 25 inch en een maximale werkdruk van 66 bar. Langs deze leiding ligt een contour voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jaar. Binnen deze contour liggen alleen enkele verspreide alleenstaande woonfuncties. Omdat hierbij sprake is van een dichtheid van minder dan 3 woningen per hectare, worden deze woningen niet beschouwd als kwetsbare objecten, maar als beperkt kwetsbare objecten. In de bestaande situatie is dit geen knelpunt. Het groepsrisico is naar schatting kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde.
Aandachtspunt is wel dat bij eventuele toekomstige ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met de beperking dat binnen de PR 10^{-6} contour geen (beperkt) kwetsbare objecten opgericht mogen worden zoals een woning.
- Leidingen B en C
In het oostelijk deel van het plangebied liggen ten noorden van de A12 (leiding B) en ten zuiden van Amerongen (leiding C) aardgasleidingen. In beide gevallen betreft het regionale leidingen met een werkdruk van 40 bar. Langs deze leidingen hoeft geen rekening gehouden te worden met een contour voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jaar. Het groepsrisico is naar schatting kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde.
- Leiding D
Langs de noordelijke zijde van de A12 ligt een leiding voor brandbare K2/K3-vloeistoffen (leiding D). Deze leiding doorkruist zowel het westelijke als het oostelijke deel van het plangebied. Het betreft een leiding met een diameter van 8 inch en een maximale

werkdruk van 80 bar. Aan deze leiding is geen contour voor het plaatsgebonden risico van 10-6/jaar verbonden. Het groepsrisico is naar schatting kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Hoogspanningslijnen

Het plangebied wordt doorkruist door een 150 kV-hoogspanningslijn. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen met betrekking tot stralingsgevoelige objecten geldt een indicatieve veiligheidszone van 80 meter aan weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningslijn.

Zendmasten

Volgens de gegevens op de website www.antenneregister.nl veroorzaken de in het plangebied aanwezige zendmasten geen overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten.

Conclusie en aanbeveling

In beginsel blijken uit de voorlopige inventarisatie van de externe veiligheidsrisico's geen knelpunten voor het plaatsgebonden risico of het groepsrisico.

Een uitzondering is de beperking voor het oprichten van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de veiligheidscontour van PR 10⁻⁶ van de in het noordwestelijke deel van het plangebied gelegen aardgasleiding.

Voor een aantal risicobronnen moeten ten behoeve van het bestemmingsplan nog wel nadere risicoberekeningen worden uitgevoerd. Dat betreft in elk geval de buisleidingen voor aardgas en voor vloeibare brandstoffen en de propaantank bij Recreatiecentrum De Ossenbergh.

De risicoberekeningen voor de aardgasleidingen kunnen door de Milieudienst zelf worden uitgevoerd. Voor de risicoberekeningen voor de brandstofleiding en voor de propaantank moet een daarvoor gekwalificeerd adviesbureau worden ingeschakeld.

3.10.7 Duurzaamheid

Op basis van het (ruimtelijk) beleid voor duurzaamheid wordt een kader geschetst voor het ontwikkelen van een bestemmingsplan.

Landelijk beleid

1. Lente akkoord

Lente akkoord is een afspraak tussen de Rijksoverheid (Ministerie van Binnenlandse zaken, VROM) en marktpartijen (Bouwend Nederland, NEPROM, NVB en AEDS) om op korte termijn steeds energiezuiniger te gaan bouwen rekening houdend met het klimaat, eindige brandstoffen en woonlasten.

De volgende ambities zijn afgesproken:

- In 2011 zijn de nieuwbouwwoningen die we realiseren 25% energiezuiniger dan volgens de bouweisen van 2007.
- In 2015 zijn de nieuwbouwwoningen die we realiseren 50% energiezuiniger dan volgens de bouweisen van 2007.
- In 2015 is het commercieel vastgoed dat we realiseren 50% energiezuiniger dan volgens de bouweisen van 2007.

Vanaf 2020 is het realiseren van energieneutrale gebouwen met het tekenen van het Lente akkoord afgesproken (EPC= 0,0). Let wel: dit geldt alleen voor gebouwgebonden energie. Gebruikersenergie is hierin niet meegenomen (veelal elektriciteit, dus dat moet ook nog gecompenseerd worden).

2. Bouwbesluit 2012 (verwachting uitstel invoering 1 april of 1 juni)

Aanscherping bouwbesluit per 1 januari 2012:

De energieprestatiecoëfficiënt

De overheid stimuleert duurzaam bouwen door steeds strengere eisen te stellen aan de energieprestatie van gebouwen. Zij streeft naar het energieneutraal bouwen in 2020. Hierdoor is met name het aspect "energie in de gebruiksfase" in wetgeving verankerd. De aanscherping van de EPC loopt gelijk met de afspraken in het lente akkoord.

In het bouwbesluit zijn eisen opgenomen ten aanzien van de te behalen energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Naar verwachting zal in 2020 de EPC uiteindelijk worden aangescherpt tot 0 dat staat voor energieneutraal.

Het kwantificeren van milieu-uitstoot van het gebouw

Verdere aanpassingen in het bouwbesluit: van constructie-onderdelen van een woonfunctie en kantoren van meer dan 100 m², dient de uitstoot van broeikasgassen en de uitputting van grondstoffen gekwantificeerd te worden. Hiervoor kan o.a. GPR-gebouw voor gebruikt worden. Dit is als het ware materiaalgebonden CO² uitstoot.

3. Duurzame GWW sector (duurzaam inkopen)

Voor de Grond-, Weg- en Waterbouw wordt binnen duurzaam inkopen 15 productgroepen uit de GWW-sector zijn duurzaamheidscriteria vastgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu.

De Rijksoverheid heeft als ambitie om in 2010 bij 100 procent van haar inkopen duurzaamheid mee te nemen: voor provincies en waterschappen is dit 50 procent, voor gemeenten 75 procent. Alle partijen streven naar 100 procent in 2015.

Provinciaal beleid

In het streekplan 2005-2015 is het provinciaal beleid voor duurzame energie hoofdzakelijk gericht op windenergie en biedt daarmee een beperkt kader voor andere vormen. De ruimtelijke verordening (september 2009) bevat regels waarmee rekening moet worden gehouden bij het opstellen van bestemmingsplannen. Voor duurzame energie zijn geen richtlijnen opgenomen.

Op 5 juli 2011 heeft GS een voorontwerp structuurvisie vastgesteld, waarin zij de ambitie uitspreekt om in 2040 als provincie klimaatneutraal en klimaatbestendig te zijn. De provincie streeft bij gebiedsontwikkelingen naar zelfvoorzienendheid voor energie en vraagt om ruimtelijke plannen te voorzien van een paragraaf over de wijze waarop het plan rekening houdt met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Voor windenergie en biomassa zijn ruimtelijke kaders opgesteld. In het algemeen geldt voor windturbines dat, vanwege de ruimtelijke impact, de voorkeur uitgaat naar andere vormen van duurzame energie.

Het beleid stimuleert energieopwekking uit biomassa. Biomassa wordt geïmporteerd, geproduceerd en geëxporteerd in de provincie. Om de beschikbare biomassa zo duurzaam en efficiënt mogelijk in te zetten, worden in de ruimtelijke verordening richtlijnen opgenomen voor biomassa-installaties, waaronder zowel vergistingsinstallaties als verbrandingsinstallaties verstaan:

- (co-)vergisting op boerderijniveau past bij de bedrijfsvoering en kan altijd worden gefaciliteerd.
- Een gezamenlijke vergistingsinstallatie van een aantal agrariërs wordt bij voorkeur nabij deze bedrijven en/of nabij een afzetplek gerealiseerd. Landschappelijke inpassing is hierbij belangrijk.

- Grote centrale (co-)vergistinginstallaties met een totale verwerkingscapaciteiten van meer dan 100.000 ton/jaar vestigen zich op bedrijventerreinen of bij grootschalige afval(water)verwerking.

Naast traditionele vormen van vergisting van mest en co-vergistingsproducten en verbranding van houtige biomassa zijn nieuwe technieken in opkomst, zoals droogvergisting en vergassing. Hiervoor is het op voorhand niet mogelijk om de ruimtelijke kaders voor langere periode vast te stellen. Bij initiatieven zal ten aanzien van de locatiekeuze in samenspraak met de betrokken partijen maatwerk worden geboden.

Gemeentelijk beleid

Duurzaam bouwen is een manier van bouwen waarbij het milieu minder wordt belast, er een goede leefkwaliteit wordt gerealiseerd en het gebouw een lange levensduur heeft (bijvoorbeeld door flexibiliteit of goede materiaalkeuze).

De overheid stimuleert duurzaam bouwen door steeds strengere eisen te stellen aan de energieprestatie van gebouwen. Naast wettelijke eisen stimuleren veel gemeenten duurzaam bouwen door gemeentelijk beleid op te stellen.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft haar beleid rond klimaat, energie en duurzaam bouwen verwoord in het Milieubeleidsplan "Natuurlijk duurzaam". In 2035 wil de gemeente klimaatneutraal zijn en in 2015 wil de gemeentelijke organisatie energieneutraal zijn. Per gebiedstype zijn doelen gesteld aan de EPC, EPL en GPR-score van nieuwbouw projecten. Het beleid schrijft het gebruik van het instrument GPR Gebouw bij nieuwbouwprojecten zodat duurzaamheid op gebouwniveau zichtbaar wordt.

Energie

Het gemeentelijke beleid gaat verder dan wettelijke verplicht is. In het milieubeleidsplan staat dan ook de volgende ambitie:

- nieuwbouw van woningen en utiliteit moet 25% zuiniger zijn dan het geldende bouwbesluit. Indien het voor de gemeente een kansrijk project is zoals in het milieubeleidsplan geformuleerd is moet nieuwbouw 50% zuiniger zijn dan volgens het geldende bouwbesluit.

Deze ambitie houdt in dat in 2020 nieuwbouw minstens energieneutraal moet zijn en energie leverend als het wil voldoen aan het gemeentelijk beleid (25% ambitieuzer dan wettelijk).

De Milieudienst adviseert om bij de bouw altijd uit te gaan van de trias energetica. Dat wil zeggen:

1. Eerst besparen door zo goed mogelijk te isoleren, lage temperatuurverwarming te gebruiken, warmte waar mogelijk terug te winnen, noodzakelijke installaties zo energiezuinig mogelijk te kiezen, ervoor te zorgen dat de zon in de zomer voldoende afgeschermd is om actieve koeling te voorkomen of te minimaliseren.
2. Duurzame energie gebruiken. De meeste voor de hand liggende opties zijn: Warmtekuudeopslag (WKO), zonne-energie (stroom en warmte), een biomassa-installatie of gebruik van restwarmte.
3. Energie zo efficiënt mogelijk opwekken; concreet gebruik indien nodig HR-ketels of warmtekrachtkoppeling.

Klimaat en energie gebiedsontwikkeling

Een methode om een energiezuinig en klimaatbestendig gebied te realiseren is door de energievraag te beperken, duurzame energiebronnen in te zetten en fossiele energiebronnen zuinig en efficiënt te gebruiken. Dit kan door het realiseren van (collectieve) duurzame warmte- en elektriciteitsvoorzieningen indien hiervoor zich kansen aandienen. Nieuwe

gebiedsontwikkelingen klimaatneutraal aan te leggen, waarbij de benodigde energie op een duurzame wijze wordt opgewekt en reststromen voor de omgeving worden benut. Ook de benodigde aanpassingen aan klimaatverandering op (middel)lange termijn moet in kaart worden gebracht en verwerkt in de gebiedsontwikkeling.

Bedrijventerreinen

Voor bedrijventerreinen wordt een duurzaamheidsvisie opgesteld waarin het convenant bedrijventerreinen regio Zuidoost Utrecht dat dit najaar of begin volgend jaar vastgesteld wordt als uitgangspunt wordt gebruikt. Het aspect duurzaamheid wordt in de visie nader uitgewerkt.

Conclusie en aanbeveling

In het advies van de Milieudienst is ervan uitgegaan dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd in het plangebied. Er is enkel (beperkte) uitbreiding en herbouw toegestaan. Hierop is het milieubeleid van de gemeente onverminderd van toepassing.

Voor nieuwe ontwikkelingen zijn er volop kansen om het gebied te verduurzamen. Voor een hoger duurzaamheidsniveau worden voor de ontwerpfasen afspraken gemaakt tussen de architect/ontwikkelaar en gemeente Utrechtse Heuvelrug over hoe de gevraagde GPR gebouw-scores kunnen worden bereikt. Bij de aanvraag voor Omgevingsvergunning levert de bouwende partij een GPR Gebouw berekening in die door de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de Milieudienst Zuidoost-Utrecht wordt beoordeeld.

Duurzaam bouwen omvat verschillende aspecten op zowel het stedenbouwkundige als het bouwkundige vlak. Daarnaast zijn niet alle te nemen maatregelen volledig meetbaar en is afhankelijk van het gebied en de samenhang welke mogelijkheden haalbaar zijn. Lang niet alle duurzaam bouwen maatregelen kosten geld, veel maatregelen vergen een investering die zich in de toekomst terugverdient door een besparing op energiekosten. Sommige maatregelen, zoals zongericht verkavelen kosten niks extra. Door vroegtijdig na te denken over het ontwerp en mogelijke energiebesparende maatregelen, kunnen meer 'gratis' maatregelen toegepast worden.

Naast duurzaam bouwen groeit de aandacht voor duurzame energievoorzieningen zoals biomassa. In het ruimtelijk beleid wordt meer ruimte gegeven en daarmee is een paragraaf voor duurzaamheid in het bestemmingsplan Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen noodzakelijk. Hierin dient tenminste te worden ingegaan op duurzame energie.

In de praktijk zijn voor biomassa inmiddels diverse voorbeelden beschikbaar, variërend van ruimtelijke plannen met een thematische, gebiedsgerichte benadering tot meer maatwerk. De Milieudienst kan vanaf de inventarisatiefase van het bestemmingsplan ondersteuning bieden met kennis en onderzoek.

3.10.8 Gebiedsgericht milieubeleid

Toepassing van milieuwetgeving draagt in belangrijke mate bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. De milieuwetgeving zorgt er voor dat bij de ontwikkeling van functies en activiteiten voldaan wordt aan de basiskwaliteiten van de omgeving. Wat men zich vaak niet realiseert is dat wettelijke normen voor een minimaal toelaatbare kwaliteit staan. Ook wordt er voorbijgegaan aan het feit dat ieder gebied eigen kwaliteiten heeft. Door de wettelijke normen als enige randvoorwaarden te hanteren is er een reële kans dat ontwikkelingen in gebieden met een hoge leefkwaliteit er toe leiden dat er juist ongewild een verslechtering van deze kwaliteit optreedt. Daarom is in het Milieubeleidsplan 'Natuurlijk Duurzaam' 2009-2012 gebiedsgericht milieubeleid een belangrijk uitgangspunt. Het milieubeleidsplan stelt

duurzaamheid voorop. Intern zet de gemeente in op duurzaamheid, maar ook buiten de gemeentelijke organisatie wordt dit gestimuleerd. In 2035 wil de gemeente klimaatneutraal zijn en in 2015 wil de gemeentelijke organisatie energieneutraal zijn. Daarnaast streeft de gemeente naar een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. Hiertoe wil de gemeente de bestaande milieukwaliteit behouden en waar mogelijk verbeteren. Dit betekent dat er ook eisen worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen, enerzijds op gebouwniveau en anderzijds op omgevingsniveau. Het Milieubeleidsplan beschrijft de duurzaamheidsambities van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. In het milieubeleidsplan staan vier pijlers centraal:

1. duurzaamheid
2. gemeentelijke interne duurzaamheidszorg
3. klimaat, energie en duurzaam bouwen
4. kwaliteit van de leefomgeving

Gebiedsgericht milieubeleid heeft als doel om milieukwaliteit te borgen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Gebiedsgericht beleid maakt het mogelijk om, daar waar dit gewenst of nodig is, tot differentiatie in milieukwaliteit te komen. Het motto hierbij is: “de juiste milieukwaliteit op de juiste plek”. Met gebiedsgericht milieubeleid is het kwaliteitsniveau afhankelijk van de situatie in verschillende gebieden, zoals bijvoorbeeld een stadscentrum, een suburbane woonwijk, een bedrijventerrein of een natuurgebied. Door ambities af te stemmen op de kenmerken van een gebied, kunnen de karakteristieke kwaliteiten van een gebied worden beschermd of verbeterd. Met behulp van gebiedsgericht milieubeleid worden milieuvorwaarden en -ambities voor de ontwikkeling van specifieke gebieden vroegtijdig geformuleerd en kunnen ze gestructureerd en op het juiste moment worden ingebracht bij ruimtelijke planvorming.

Gebiedstypen en milieukwaliteitsprofielen

Een gebied met een typerende set van ruimtelijk-functionele kenmerken, zoals wonen of kantoren, wordt een ‘gebiedstype’ genoemd. Aan gebiedstypen kunnen toepasselijke (milieu)kwaliteitscriteria worden verbonden. Zodoende worden ambities voor bijvoorbeeld geluid, luchtkwaliteit, water of energie specifiek afgestemd op de ruimtelijk-functionele kenmerken van gebieden. Een milieukwaliteitsprofiel is een hulpmiddel om de passende milieuambities voor een bepaald gebied samenhangend uit te drukken. Per gebied wordt de gewenste milieukwaliteit op de relevante milieuthema’s aangegeven. Met het opstellen van het milieukwaliteitsprofiel ontstaat vroegtijdig duidelijkheid over de milieu-inzet en de bandbreedte voor ruimtelijke initiatieven.

Voor Utrechtse Heuvelrug zijn de volgende acht gebiedstypen geformuleerd; Centrum dorp, Wonen – buiten centrum, Bedrijventerreinen, Kantoren en publieksintensieve voorzieningen, Landelijk gebied, hoofdfunctie agrarisch, Landelijk gebied, verweving van functies, Landelijk gebied, hoofdfunctie natuur en Verkeersassen (afbeelding 'gebiedstypes').

Voor het plangebied OMMA buitengebied zijn de gebiedstypen ‘Landelijk gebied, hoofdfunctie agrarisch’, ‘Landelijk gebied, verweving van functies’, ‘Landelijk gebied, hoofdfunctie natuur’ en ‘Verkeersassen’ van toepassing (bijlage 17 van het milieuvadvis).



| Aandachtszones | |
|---|--------------------------------------|
|  | Verkeersassen_v2 |
|  | Verkeersassen_vi |
|  | Bedrijventerrein |
|  | Kantoren publiek |
|  | Centrum dorp |
|  | Wonen - buiten centrum |
|  | Landelijk gebied, agrarisch |
|  | Landelijk gebied, verweving functies |
|  | Landelijk gebied, natuur |

Afbeelding - Gebiedstypes

Per gebiedstype is een milieukwaliteitsprofiel opgesteld, dat wordt gebruikt voor de milieuzet bij het opstellen van bestemmingsplannen, grote ruimtelijke projecten, beleidsplannen of structuurvisies en gebiedsvisies.

Per gebiedstype en per milieuaspect zijn drie niveaus benoemd: het 'wettelijk niveau', de 'huidige kwaliteit' en de 'gebiedsambitie'. Er zijn drie ambitieniveaus:

1. Wettelijk niveau
Het wettelijk niveau is de minimale kwaliteit, vastgesteld door de nationale overheid en is het laagste, wettelijk verplichte minimum dat voor een milieuaspect mogelijk is.
2. Huidige kwaliteit
De huidige kwaliteit is het actuele kwaliteitsniveau, dit kan gelijk zijn aan de wettelijke grenswaarde maar kan daar ook boven liggen. In de gemeente Utrechtse heuvelrug ligt de huidige kwaliteit op veel plaatsen hoger dan wettelijk verplicht. Het is van belang deze kwaliteit te behouden en waar mogelijk te verbeteren.

3. Gebiedsambitie

Het hoge ambitieniveau geldt nagenoeg als de meest optimale milieukwaliteit binnen een gebiedstype en is het hoogste kwaliteitsniveau. Om dit te bereiken moeten meestal vergaande voorzieningen worden getroffen.

Toetsing van ontwikkelingen

Zodra duidelijk is welke ontwikkelingen mogelijk zullen worden gemaakt via ruimtelijke procedures en projecten worden deze ontwikkelingen beoordeeld aan de hand van het gebiedsgerichte milieubeleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Per ontwikkeling wordt dan aangegeven welk gebiedstype van toepassing is op het gebied waarbinnen de betreffende ontwikkeling plaatsvindt en in hoeverre bij de ontwikkelingen wordt voldaan aan de milieuambities.

Hoofdstuk 4 Gebiedsvisie

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende planologische en milieutechnische randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan getoetst op planologische en milieutechnische randvoorwaarden.



Nota Ruimte (2006)
 Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug
 Nationaal landschap Rivierengebied

Provinciale Milieuvordering (2007)
 Stillegebieden
 100-jaars aandachtsgebied

Streekplan 2005-2015 (2006)
 Groene contour / EHS
 Ecologische verbindingszone

Nota Nieuwe Landgoederen (2010)
 Zoekgebied nieuwe landgoederen
 Zoekgebied nieuwe landgoederen (na ontheffing Provincie)

Reconstruciteplan Gelderse Vallei (2005)
 Extensiveringsgebied
 Verwervingsgebied
 Landbouwontwikkelingsgebied

Overig
 Groene entree
 Monumentale panden
 Recreatie uitbreiding
 De Rode Haan
 Slaperdijk
 Behoud engen

Afbeelding - Visiekaart

4.2 Landschap, bos en natuur

Algemeen

Voor de gebiedsvisie vormt ten aanzien van landschap, bos en natuur de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen van de provincie Utrecht zoveel mogelijk het uitgangspunt. De Kwaliteitsgids is verdeeld in een zestal katernen. De katernen 'Gelderse Vallei', 'Utrechtse Heuvelrug' en 'Rivierengebied' zijn van toepassing op het plangebied.

Het plangebied kent een opeenvolging van verschillende landschappen. Deze verschillen onderling sterk in de mate van openheid. De kommen en de uiterwaarden zijn (relatief) open. De flanken van de Utrechtse Heuvelrug vormen halfopen landschappen. De beboste Utrechtse Heuvelrug is het meest besloten landschapstype. Het is vooral van belang om deze verschillende vormen te behouden en te versterken.

Gelderse Vallei

In de Gelderse Vallei worden grofweg twee landschappelijke indelingen onderscheiden; mozaïeklandschap en strokenlandschap. Het mozaïeklandschap komt vooral voor rond Maarn. Het strokenlandschap komt vooral voor in de omgeving van Overberg. Bij Maarsbergen vindt een geleidelijke overgang tussen beide landschappelijke indelingen plaats.

In essentie is het mozaïeklandschap een halfopen landschap met een grote diversiteit aan beplantingselementen. Steeds in maat en vorm variërende ruimten vormen een mozaïek van kamers. Bomenrijen, lanen, bospercelen, houtwallen en boomgroepen wisselen elkaar voortdurend af en omkaderen akkers en weilanden. Beplante wegen en verscholen beken slingeren door dit mozaïek. Dorpen en erven met oude en nieuwe gebouwen door elkaar liggen verscholen tussen het groen.

Het strokenlandschap is in essentie een halfopen landschap van langgerekte ruimten, omzoomd door beplante wegen en kavelgrenzen. Een mix van lanen, rijen knotbomen, houtsingels, bospercelen, grasland en maïsakkers zorgen voor een gevarieerd landschapsbeeld. Beplante wegen en griften lopen met geknikte rechtstanden door het landschap. Erven met oude en nieuwe gebouwen door elkaar liggen in open linten verscholen tussen het groen.

Beide deelgebieden hebben veel met elkaar gemeen. Toch zorgt de mozaïekverkaveling voor een andere beleving en sfeer dan de langgerekte strokenverkaveling. Dit wordt voornamelijk bepaald door de vormen van de ruimten, de plek van de bebouwing (verspreid versus in linten) en de verschillende typen landschapselementen. Op de overgangen lopen de deelgebieden geleidelijk in elkaar over. Het landschap van de beide deelgebieden vraagt om het versterken van de kleinschaligheid. Daarbinnen moet het contrast tussen beide gebieden worden geaccentueerd.

Verder is het intacthouden van de onregelmatige mozaïekverkaveling belangrijk. Het bestemmingsplan moet deze karakteristieke verkaveling beschermen.

De inundatievelden langs het Valleikanaal, waar het raamwerk grootschaliger is, moeten zoveel mogelijk open blijven. Dankzij de open ruimten ten opzichte van het omliggende landschap komt de Grebbelinie hier namelijk goed tot zijn recht.

Utrechtse Heuvelrug

Het beleid voor de Utrechtse Heuvelrug is gericht op behoud, herstel en uitbouw van bestaande boscomplexen, waar gewenst het terugbrengen van heide en versterking van de ecologische samenhang tussen de natuur- en bosgebieden. Dit deel van het plangebied is gelegen binnen de groene contour begrenzing van de provincie Utrecht en omhelst alleen netto begrensde EHS. In de nabijheid van het plangebied komen wel Natura 2000-gebieden voor.

Voor binnen de groene contour gelegen gebieden geldt het 'Nee, tenzij'-regime. Uitbreidingen van bestaande functies dan wel nieuwe functies, die ten koste gaan van de wezenlijke kenmerken en/of waarden van deze gebieden, zijn niet toegestaan. Het is daarom gewenst de EHS vast te leggen in het bestemmingsplan, de bestaande binnen de EHS gelegen functies zo veel mogelijk strak te begrenzen en daaraan bij recht in principe geen uitbreidingsruimte te bieden. Het plan mag uitbreidingen van bestaande functies of nieuwe functies alleen faciliteren, indien toetsing aan het 'Nee, tenzij'-regime plaatsvindt, tenzij het uitbreidingen van geringe omvang (in absolute zin) betreft. Hiermee wordt invulling gegeven aan het provinciale beleid ten aanzien van de EHS en het beleid vanuit het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug.

De bestaande bos-, natuur- en parkgebieden zijn in eigendom van diverse beheerders, die ieder een eigen kijk op en manier van beheren hebben. Per beheerder kan en zal er dus een verschil in beheersvorm zijn. De verschillende beheersmaatregelen zullen ertoe moeten leiden dat tenminste de actuele waarden van het plangebied behouden blijven en waar mogelijk de waarden vergroot worden. Hierbij dienen tevens de landschappelijke kwaliteiten behouden te blijven (bijvoorbeeld laanstructuren en verkavelingsstructuren). Ook zal bij de diverse beheersvormen de kenmerkende afwisseling in verschillende bostypen en variatie met open ruimten in stand moeten blijven. De ecologische ontwikkeling van de Heuvelrug moet in ieder geval gericht zijn op het versterken van de ecologische samenhang over grote oppervlakten en het behoud en ontwikkeling van variatie. Dit houdt in een streven naar grote eenheden natuurlijk bos, afgewisseld met diverse, verschillend beheerde bostypen. Uitgangspunt is -in de meeste gevallen- het ontwikkelen van een zo natuurlijk mogelijk ecosysteem, dat sterke overeenkomsten vertoont met de van nature op deze groeiplaats thuishorende vegetatie (potentieel natuurlijke vegetatie). De in dit bestemmingsplan op te nemen juridische regeling zal ruimte moeten bieden voor de verschillende beheersvormen.

Waar mogelijk dient het bestemmingsplan toe te staan dat -op basis van vrijwilligheid- vergroting van de bestaande bos- en natuurgebieden nagestreefd kan worden, conform de gewenste situatie en natuurdoelen uit het Natuurbeheerplan provincie Utrecht. In dit deel van het plangebied zijn in het Natuurbeheerplan nog een aantal kleine gebiedjes aangeduid als (zoekgebied voor) nieuwe natuur (zie paragraaf 2.3). Het gros van deze gebieden ligt echter op de noord- en zuidflanken naar respectievelijk de Gelderse Vallei en het Rivierengebied of in het Rivierengebied zelf. Afhankelijk van de bereidwilligheid van de grondeigenaar kunnen deze in de planperiode tot nieuwe natuur omgevormd worden. In het bestemmingsplan moet ten behoeve hiervan een regeling worden opgenomen.

Gestreefd wordt de barrières, die wegen, spoorwegen en dichte bebouwingscomplexen vormen voor plant en dier, zoveel mogelijk op te heffen. Met een rijksweg en twee spoorverbindingen is dat een lastige opgave. Het plangebied voorziet dan ook niet in de aanleg van grootschalige faunapassages. Het bestemmingsplan moet wel ruimte scheppen om 'kleinere' faunapassages mogelijk te maken.

Rivierengebied

De dynamische geschiedenis van de Rijn is onder andere af te lezen door de huidige loop van de Nederrijn/Lek en door de kommen, die zijn ontstaan in oude overstromingsvlakten. De zichtbaarheid wordt versterkt door de onderling variërende hoogteligging en het bijbehorende grondgebruik: akkerbouw, dorpen en lintbebouwing op de hoger gelegen oeverwallen en stroomruggen en veeteelt ter plaatse van de lager gelegen kommen.

Belangrijk is het waarborgen, versterken en ontwikkelen van de eigen identiteiten van de flank en Nederrijn/Lek. Waarbij de karakteristieke kenmerken langs de centrale ruggengraten (draggers) het best tot uiting komen. Draggers van dit gebied zijn de Nederrijn/Lek zelf, de dijklintbebouwing en de N225 die de kernen op de Heuvelrug met elkaar verbinden.

Belangrijk is tevens de bescherming en het actief ontwikkelen van zichtlijnen en vergezichten vanaf de dijk richting de Nederrijn/Lek. Ook het ergaarder houden van de dijk is belangrijk. Dit markante dijklichaam vormt de ontginningsbasis van de binnen- en de buitendijkse gronden. Het agrarische grondgebruik buitendijks en de vanuit de dijk opstreckende verkaveling binnendijks zorgen voor een geleidelijke overgang naar Langbroek. Bij het veranderende landgebruik in de uiterwaarden moet voorkomen worden dat de dijk een scherpe grens wordt en de karakteristieke geleidelijke overgang verloren gaat.

Ook is een betere beleefbaarheid van kenmerkende elementen van de beheersing van de rivier, zoals dijken, vergravingen en (grootse) civiele werken belangrijk.

Nieuwe ontwikkelingen, die de openheid van (de directe omgeving van de) Nederrijn/Lek frustreren, mag het bestemmingsplan niet toestaan. Bij deze nieuwe ontwikkelingen kan het zowel gaan om een mogelijke natuurlijke invulling (bos) als nieuwe bebouwing. Echter, de agrarische bedrijven zijn in belangrijke mate bepalend voor de landschappelijke, en met name visueel-ruimtelijke, kwaliteit van het gebied. Daarentegen hebben de bedrijven ook ontwikkelingsruimte nodig. Dit betekent dat agrarische bedrijven via het plan uitbreidingsruimte moeten krijgen, om deze zo vitaal te houden. Doordat de uitbreidingen waarschijnlijk relatief gezien van een beperkte omvang zullen zijn, zullen de landschappelijke kwaliteiten van het gebied niet significant worden aangetast. De agrarische bedrijven blijven belangrijk voor de landschappelijke kwaliteiten van dit deel van het plangebied. Wel is vanuit landschappelijk oogpunt enige sturing en landschappelijke inpassing noodzakelijk bij het (mogelijk) vergroten van bouwpercelen.

Ook in dit deel van het plangebied zijn gebieden en gebiedjes aanwezig, die gelegen zijn binnen de provinciale groene contour begrenzing. Zoals gezegd geldt hier een basisbescherming. De bijbehorende regelingen zijn benoemd in voorgaand onderdeel over de Utrechtse Heuvelrug.

Het kavelpatroon in het kampen- en overgangsgebied is kenmerkend voor dit deel van het plangebied en dient vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt behouden te blijven. Vooralsnog zijn er geen ontwikkelingen bekend, of gewenst, die afbreuk zullen doen aan dit verkavelingspatroon. Desalniettemin zal hiervoor een regeling worden opgenomen in het plan.

Vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch perspectief is het gewenst de specifieke kwaliteiten van zowel buitenplaatsen als landgoederen te beschermen. In paragraaf 4.8 wordt hier nader aandacht aan besteed.

4.3 Water

Grondwater

Vanuit het beleidskader komt naar voren dat ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied, waardoor de kwaliteit van het grondwater aangetast (kan) worden, niet mogen worden toegestaan. Dit is met name van toepassing in de 100-jaarsaandachtsgebieden, welke gelegen zijn rond het waterwingebied in Doorn en Leersum. In de beide gebieden zullen, ten aanzien van de toegestane functies en mogelijke functieveranderingen, die functies uitgesloten moeten worden waar mogelijk aantasting van de grondwaterkwaliteit aan de orde is, of kan zijn. Bij het eventueel toekennen van nieuwe functies op de Utrechtse Heuvelrug dient rekening te worden gehouden met welke functies, op welke locaties, het minst bezwaarlijk zijn voor de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit. Dit in overeenstemming met de gebieds- en functieindeling van de Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug.

Voor zover het bestemmingsplan ruimte biedt voor ontwikkelingen, dient het zo veel mogelijk te waarborgen dat deze niet leiden tot aantasting van de grondwaterkwaliteit. Dit ter aanvulling op de beschermende regels uit de Provinciale Milieuverordening (PMV). Het betreft bijvoorbeeld de bepaling dat geen blijvend ongunstiger gevolgen in milieuhygiënisch opzicht ontstaan. Dit geldt ook voor de natte natuurgebieden. Voorkomen moet worden dat gebiedsvreemd water naar deze gebieden wordt toe geleid, of dat er water wordt onttrokken aan deze natte natuurgebieden.

Watergangen

De bestaande watergangen in het plangebied blijven behouden. Deze watergangen zijn, naast het verzorgen van een goede waterhuishouding, ook van groot belang voor de scheepvaart (Nederrijn/Lek) en voor het behoud van het oorspronkelijke kavelpatroon in het zuidelijk deel van het plangebied (Amerongerwetering). In het plan zal daarom een beschermende regeling voor bestaande watergangen worden opgenomen. Voor de Nederrijn/Lek houdt dit in dat naast de hoofdwatergeul ook de uiterwaarden beschermd moeten worden, door middel van een dubbelbestemming. Ook primaire waterkeringen (langs de Nederrijn/Lek) dienen te worden beschermd, door middel van een dubbelbestemming. Het gaat hierbij vooral om de Slaperdijk.

Gemalen

Gemalen in het plangebied, die een oppervlakte van 10 m² of meer hebben, krijgen een eigen beschermende regeling. Voor zover hier sprake is van een geluidszonering, zal deze ook op de verbeelding moeten worden aangegeven. Binnen deze zonering is het niet mogelijk nieuwe gevoelige bestemmingen te realiseren.

RWZI

Ook rioolwaterzuiveringsinstallatie Veenendaal krijgt een eigen bestemming. Ook de geluidszonering die om de RWZI heenligt wordt opgenomen. Binnen deze zonering is het niet mogelijk nieuwe gevoelige bestemmingen te realiseren.

PM Waterschappen verwijzen naar afkoppelkansenkaart van gemeente, info gemeente nodig.

4.4 Wonen en werken

Nieuwe bouw mogelijkheden

Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik dienen verstedelijkingsambities binnen de door de Provinciale Structuurvisie 2005 - 2015 vastgestelde rode contouren plaats te vinden. Het is dan ook gewenst om nieuwe bouw mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied te benutten, om daarmee aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking tegen te gaan. Gestreefd wordt daarnaast naar het verminderen van de verstening van het buitengebied. Daarbij is vooral de (gedeeltelijke) sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing aandachtspunt. In het geval van 'Ruimte voor Ruimte' en functieverandering speelt dit aspect om die reden een voorname rol: alleen wanneer een zekere, aanzienlijke oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, kan er één extra woning of een andere functie worden toegestaan.

In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik en het streven naar ontstening van het buitengebied is het dan ook ongewenst in het buitengebied mogelijkheden te scheppen voor de nieuwbouw van burger- en niet-agrarische bedrijfswoningen. In het bestemmingsplan wordt daarom niet ingezet op nieuw op te richten burger- en niet-agrarische bedrijfswoningen, tenzij in kader van Ruimte voor Ruimte.

Inhoudsmaat woningen

Uitgangspunt is dat de reeds bestaande, legaal gebouwde burgerwoningen en niet-agrarische bedrijfswoningen positief bestemd worden in dit bestemmingsplan, indien de kwaliteit en ligging dit rechtvaardigen. Voor de hoofdbouwmassa van burgerwoningen geldt standaard een maximale inhoudsmaat van 600 m³. Hiermee wordt aangesloten bij de maatvoering uit de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Bestaande burgerwoningen, die een kleinere inhoud dan 600 m³ hebben, krijgen zo in beperkte mate uitbreidingsruimte geboden.

In een aantal gevallen is sprake van bestaande burgerwoningen, met een inhoud groter of kleiner dan 600 m³. Voor de woningen in het buitengebied van Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen met een grotere inhoudsmaat komt dit veelal voort uit het feit dat de huidige, vigerende bestemming meer toelaat. Ook komt het voor dat de inhoud van bestaande burgerwoningen kleiner is dan de standaardmaat van 600 m³. **Vraag: Hier net als Doorn kleinere woningen aanwezig die niet mogen uitbreiden tot 600 m³?**

Bijgebouwen

Bijgebouwen mogen worden opgericht tot een maximale oppervlakte van 50 m². Ook hiermee is op de standaard maatvoering uit het provinciaal beleid aangesloten. Gesteld wordt daarin dat die oppervlakte in het algemeen voldoende is om in de bergingsbehoefte bij woningen te voorzien. Wel is vergroting tot maximaal 75 m² mogelijk, mits er minimaal 1 ha aan onbebouwde gronden aanwezig is en de extra oppervlakte aan bijgebouwen strikt noodzakelijk is voor het beheer van de gronden.

Beroep aan huis of bedrijf aan huis

Uit oogpunt van het tegengaan van illegale bewoning en ongewenste activiteiten is het bewonen van bij burgerwoningen behorende bakhuizen niet toegestaan. Uitoefening van vrije beroepen, beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis wordt in het plangebied toegestaan tot maximaal 60 m².

Uitbreidingsmogelijkheden bedrijven

Voor niet-agrarische bedrijven geldt, conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), in principe een ontwikkelingsruimte van de oppervlakte aan bebouwing van 20% ten opzichte van de bestaande toegestane oppervlakte. Hiermee wordt nog beperkte uitbreidingsruimte geboden voor de in het plangebied aanwezige bedrijven, om hun bedrijfsvoering op een gezonde manier te kunnen voortzetten. Voor de niet-agrarische bedrijven, die gelegen zijn in gebieden binnen de groene contour, wordt deze beperkte uitbreidingsmogelijkheid echter niet rechtens vastgelegd in het bestemmingsplan. Ook voor deze niet-agrarische bedrijven geldt namelijk dat de beperkte uitbreidingsruimte slechts kan worden toegestaan, indien deze de wezenlijke kenmerken en/of waarden van de EHS niet significant aantast, tenzij er geen reële alternatieven zijn én sprake is van redenen van groot openbaar belang ('Nee, tenzij'-regime). Alleen van uitbreidingen van geringe omvang (in absolute zin) mag verwacht worden dat significante aantasting niet aan de orde is. In het bestemmingsplan dient voor de betreffende niet-agrarische bedrijven dan ook, conform de Handleiding bestemmingsplannen, te worden geregeld dat uitbreiding van de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing met 20% enkel onder voorwaarden mogelijk is, met dien verstande dat voor een maximum van 100 m² het 'Nee, tenzij'-regime niet van toepassing is. Eén van de voorwaarden is dat de uitbreiding zo dicht mogelijk tegen het bestaande of binnen het reeds als 'verstoord' aan te merken terrein komt te liggen.

Voor bedrijven die meer dan 20% willen of moeten uitbreiden is in het plangebied geen ruimte. Hiervoor zal het bedrijf op zoek moeten gaan naar ruimte op de bedrijventerreinen binnen de gemeente.

Behalve voor gebieden binnen de groene contour is het ook gewenst in de stiltegebieden alleen onder voorwaarden ontwikkelingsruimte te bieden aan niet-agrarische bedrijven. Een ander soort bedrijf kan in voorkomend geval leiden tot negatieve akoestische gevolgen voor de rust in deze gebieden. In principe mag het plan aan in de stiltegebieden gevestigde niet-agrarische bedrijven dan ook rechtens geen ontwikkelingsmogelijkheden bieden.

Vervangende nieuwbouw in gebieden binnen de groene contour biedt meer mogelijkheden en kansen, als gelijktijdig ook de oorspronkelijke cultuurhistorische en andere waarden in het gebied worden hersteld.

Nieuwvestiging bedrijven

Om aantasting van het landschap, zoals verstening, te voorkomen wordt geen nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven toegestaan via het bestemmingsplan. Niet-agrarische bedrijven worden bij voorkeur op een bedrijventerrein gesitueerd. Zoals reeds gezegd kan hier een uitzondering op worden gemaakt voor een nieuw kleinschalig bedrijf in vrijkomende agrarische bebouwing.

4.5 Landbouw

Landbouwontwikkelingsgebied

De bestaande en nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden in het landbouwontwikkelingsgebied (LOG) zijn relatief omvangrijk, zeker in vergelijking met extensiverings- en verwevingsgebieden. Alle grondgebonden landbouw mag in het LOG uitbreiden tot een bouwblok van 1,5 ha. Onder aanvullende voorwaarden is uitbreiding tot 2,5 ha mogelijk. Intensieve veehouderij mag zich nieuw vestigen, mits afkomstig uit extensiverings- of verwevingsgebied. De intensieve veehouderij mag niet belemmerd worden, dus er zijn geen geurgevoelige nevenfuncties toegestaan. De voorwaarden die zowel voor uitbreiding als nieuwvestiging van toepassing zijn, heeft de provincie als volgt geformuleerd:

- Ruimtelijk aanvaardbaar.
- Niet in waterbeschermingsgebieden of bergingslocaties.
- Landschappelijke inpassing.
- Extra inspanning dierenwelzijn.
- Extra reductie milieubelasting.
- Verbetering volksgezondheid .
- Rekening houden met aanwezige kwaliteiten (bodem, ecologie, landschap, cultuurhistorie).
- Geen verstoring stilteniveau in stiltegebieden.
- Beeldkwaliteitsparagraaf.

Deze voorwaarden bieden voldoende kader om de gewenste kwaliteit te behouden en versterken.

De structuurvisie van de gemeente ziet een aansluiting op de Gelderse Vallei mogelijk door ontwikkeling met schaalvergroting en specialisatie. Met voldoende milieuvoorzieningen in de gebouwen blijft daarmee ontwikkeling in intensieve sectoren mogelijk.

De gemeente ziet bovenop de reeds gestelde voorwaarden geen noodzaak om voor het LOG verdere aanscherping vast te stellen.

Nieuwvestiging in het LOG

Aan nieuwvestiging is in de Structuurvisie Groen dus vitaal al een aantal voorwaarden verbonden. Zo zal er minimaal een gelijk oppervlakte aan bos- of laanbeplanting moeten worden aangebracht. Bouwblok en beplanting moeten in een integraal landschapsplan worden ingepast over een groter gebied. In dit plan zijn natuur, cultuurhistorie en landschapsbeeld expliciet uitgangspunten. Op deze wijze ziet de gemeente voor maximaal 2 tot 3 bedrijven een nieuwe plek.

Maximale bouwblokmaat is in overeenstemming met de rest van het gebied. Dat houdt in max 1,5 ha, en onder aanvullende voorwaarden 2,5 ha. Aan deze groei zijn door Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei (SVGV) en de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie al voorwaarden gesteld aan bedrijfsvoering. Onder andere moet het hierbij gaan om verplaatsing van een bedrijf uit een extensiverings- of verwevingsgebied en hervestiging op een bestaand agrarisch perceel behoort niet tot de mogelijkheden. Daarnaast geven het Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijn + en het Beeldkwaliteitplan Kromme Rijn + ook richting.

Aanvullende voorwaarden komen direct uit de Structuurvisie Groen dus Vitaal: dat er een gelijke hoeveelheid bos- of laanbeplanting gerealiseerd moet worden.

Er zijn nu nog geen initiatieven bekend van bedrijven die een nieuwe locatie in het LOG willen realiseren. De gemeente wil in eerste instantie aan maximaal 2 nieuwe bouwblokken medewerking verlenen. Daarna kan worden beoordeeld hoeveel het gebied nog kan dragen.

Verwevingsgebied Gelderse Vallei en Langbroekerwetering/ Amerongerwetering

Voor het verwevingsgebied wordt veel ontwikkelingsruimte geboden. De intensieve veehouderij mag 2 keer 30% uitbreiden. Intensieve veehouderij mag zich vestigen op een reeds bestaand bouwblok, ook al zat er geen intensieve veehouderij (dit wordt 'omvorming' genoemd).

De provincie heeft beleid in ontwikkeling dat de ruimte biedt voor alle agrarische sectoren om te kunnen doorgroeien tot 1,5 ha. Tegen het leveren van extra inspanningen zou doorgroei tot 2,5 ha mogelijk zijn. Aan deze groei worden wel voorwaarden gesteld. De

provincie wil verder de ontwikkelruimte die de reconstructie biedt beperken. Door maximaal 1 keer met 30% te kunnen vergroten, en grondgebonden bedrijven mogen niet omschakelen naar intensieve veehouderij.

De gemeentelijke structuurvisie constateert voor de Gelderse Vallei een aansluiting op het productielandschap van de Geldersche Vallei. Hier wil de gemeente de ruimte bieden voor doorontwikkeling met schaalvergroting en specialisatie is mogelijk. Met voldoende milieuvoorzieningen in de gebouwen blijft daarmee ontwikkeling in intensieve sectoren mogelijk.

De gemeentelijke structuurvisie ziet in het gebied Langbroekerwetering/Amerongerwetering met name ontwikkelingsruimte voor landbouw in combinatie met andere functies, zoals natuur en recreatie. Voor deze zone wordt al snel gedacht aan groei door mogelijk maken van nevenfuncties. Dit gebied kent een kleinschalige karakter en bijzondere waarden. De groei aan bebouwing in dit gebied zal eerder begrensd moeten worden dat die in de overige gebieden.

De gemeente ziet bovenop de reeds gestelde voorwaarden geen noodzaak om voor het verwevingsgebied Gelderse Vallei verdere aanscherping vast te stellen.

In het verwevingsgebied Langbroekerwetering/Amerongerwetering is een groei mogelijk tot 1,5 ha. Van de mogelijkheid om gebruik te maken van de extra doorgroei naar 2,5 ha wordt ingeschat dat deze niet haalbaar is in dit gebied.

4.6 Hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing

Algemeen

Naar verwachting zal de werkgelegenheid in de agrarische sector (landbouw en veeteelt), door gebrek aan levensvatbaarheid en bedrijfsopvolging, afnemen. Deze terugloop zal in een aantal situaties gecompenseerd kunnen worden door andere, passende economische functies. Ook in het buitengebied van Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen zal dit in de naaste toekomst zijn beslag kunnen krijgen. De gemeente wil bevorderen dat de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen op een passende wijze kunnen worden hergebruikt. Door functieverandering kan tegemoet gekomen worden aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in een landelijke omgeving. Per specifieke situatie wil de gemeente meedenken over de gewenste invulling, als dit versterking van de sociaal-economische vitaliteit tot gevolg heeft.

Ruimte voor Ruimte

In het geval van een grote hoeveelheid bedrijfsgebouwen kan een landschappelijke verbetering worden bereikt door middel van een 'Ruimte voor Ruimte'-regeling. Uitgangspunt daarbij is dat er een (nieuwe) extra woning mag worden gebouwd in ruil voor sloop van alle bedrijfsgebouwen, met een minimum van 800 m², indien het extensiveringsgebied betreft, dan wel 1.000 m², als het gaat om verwevings- of landbouwontwikkelingsgebied (zie: Reconstructieplan Gelderse Vallei/ Utrecht-Oost). Hierbij wordt getracht de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te versterken door zogenaamde 'ontstening' te bevorderen.

Functieverandering

Functieverandering naar verblijfsaccommodatie of een anderszins recreatieve invulling zijn goede mogelijkheden die inspelen op het toeristisch-recreatief aantrekkelijk maken van buitengebieden. Kleinschaligheid is daarbij het speerpunt. Ook functieverandering naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid, die passend is in een buitengebied

(dus niet verkeersaantrekkelijk, geen buitenopslag en dergelijke), behoort om die reden tot de mogelijkheden. De gemeente stelt wel een aantal voorwaarden aan de activiteiten in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Zo moeten activiteiten in de bestaande bebouwing plaatsvinden en mogen nieuwe activiteiten geen verrommeling van de erven geven.

Daarnaast moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en een verantwoorde situering in relatie tot de beleidsdoelen van de reconstructie. Ook zal er een goed evenwicht moeten zijn tussen de agrarische en bedrijfsmatige activiteiten in de directe omgeving. De infrastructuur moet ingericht zijn, of geschikt te maken zijn, voor de nieuwe activiteit. Bovendien mogen de omliggende agrarische bedrijven niet in activiteiten en eventuele uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt.

Kernrandzone

In het plangebied geldt rondom de verschillende kernen een zogenaamde kernrandzone, van circa 200 meter rond de woonkern. Deze zone dient er vooral voor om rekening te houden met de belangen van de woonbebouwing (instandhouding leefmilieu) en het afremmen van een eventuele toename van agrarische bedrijvigheid in de nabijheid van kernen.

Hoofd- en nevenfuncties

Bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing wordt onderscheid gemaakt in neven- en hoofdfuncties. Bij een agrarisch bedrijf worden via dit plan die nevenactiviteiten toegestaan, die de economische basis moeten of kunnen versterken. De hoofdfunctie van agrarisch bedrijf blijft hierbij intact. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan ook een regeling opgenomen, waardoor het uitoefenen van een nieuwe hoofdfunctie toegestaan kan worden bij bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf. De bestemming wordt in dat geval ook gewijzigd.

Met betrekking tot de functies die kunnen worden toegestaan, is gekozen voor het opnemen van een (indicatieve) positieve lijst met mogelijke niet-agrarische functies in de regels. De lijst is indicatief om ook ruimte te bieden aan vergelijkbare, nog niet benoemde activiteiten. Een gelimiteerde lijst levert wellicht meer duidelijkheid op, maar biedt weinig ruimte om in te spelen op onvermoede kansen en initiatieven. Op basis van de ervaringen met de nieuw geboden ruimte zal na verloop van tijd beoordeeld moeten worden in hoeverre aanpassing nodig is van de geboden ruimte en eisen.

Het gaat hier in alle gevallen om functieverandering binnen de bestaande bedrijfsbebouwing. Daarnaast worden de nodige eisen gesteld om ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldige beoordeling van initiatieven te verzekeren, zoals met betrekking tot landschappelijke inpassing, behoud van uitstraling, bereikbaarheid, ontsluiting, verkeersdruk, buitenopslag, geen extra hinderbeperkingen voor naastgelegen agrarische bedrijven et cetera.

Schaapskooien

In onderstaande tabel is voor enkele functies op een rij gezet of ze mogelijk zijn binnen schaapskooien op een erf of binnen vrij gelegen schaapskooien. Deze lijst is niet limitatief. Om te beoordelen of bepaalde functies mogelijk zijn binnen een schaapskooi, moet steeds worden gekeken welke impact de functie heeft op het gebouw en zijn omgeving. Met name bij de vrij gelegen schaapskooien mag de invloed op de omgeving slechts minimaal zijn.

| <i>Functie</i> | <i>Schaapskooi op een erf</i> | <i>Vrij gelegen schaapskooi</i> |
|-----------------------|--------------------------------------|--|
| Woning | Mogelijk onder voorwaarden | Niet mogelijk |
| Recreatiewoning | Mogelijk onder voorwaarden | Mogelijk onder voorwaarden |
| Kantoor | Mogelijk onder voorwaarden | Niet mogelijk |
| Theeschenkerij | Mogelijk onder voorwaarden | Mogelijk onder voorwaarden |

| | | |
|-------------------|----------------------------|----------------------------|
| Educatief centrum | Mogelijk onder voorwaarden | Mogelijk onder voorwaarden |
| Stal | Mogelijk | Mogelijk |
| Opslag | Mogelijk | Mogelijk |

Voor de functieverandering gelden zowel bouwkundige uitgangspunten, als uitgangspunten die ervoor zorgen dat de cultuurhistorische waarden van de schaapskooien niet verder verloren gaan.

Tabaksschuren

Op de flanken van de Heuvelrug, met name in de omgeving van Amerongen, zijn nog enkele tabaksschuren te vinden. De tabaksschuur, waarin de tabaksbladeren werden gedroogd, is een Nederlandse uitvinding. De schuren die nu nog staan zijn vaak uit de 19de eeuw, omdat de houten constructie geen lang leven beschoren was.

De tabaksschuren zijn cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en dienen daarom behouden te blijven.

4.7 Recreatie

In het plangebied komen diverse recreatieterreinen en -concentraties voor. Het betreft onder andere campings en kampeerboerderijen (zie paragraaf 3.8). Deze worden allen positief bestemd met een recreatieve functie voor zover het volwaardige recreatieve bedrijven betreft (dus geen neventak bij een agrarisch bedrijf). Ook maneges vallen hieronder.

Verder zijn in het plangebied veel mogelijkheden voor dag- en extensieve recreatie: er liggen meerdere dagrecreatieve en sportvoorzieningen in het plangebied. Voor de toekomst is het van belang te voorkomen wordt dat de in het plangebied aanwezige ecologische en landschappelijke waarden door een te hoge recreatieve druk worden aangetast.

Voor de Utrechtse Heuvelrug is, en blijft, de recreatieve functie ondergeschikt aan de functie voor natuur en bos. Dit is de zone uit het provinciaal en gemeentelijke recreatiebeleid, waar met name ruimte is voor de natuurfunctie. Door handhaving en waar mogelijk verbetering van de bestaande en toekomstige recreatieve voorzieningen kan aantasting van de ecologische en landschappelijke waarden worden voorkomen. De te nemen maatregelen ten aanzien van recreatievoorzieningen vloeien voort uit het voor het beheer- en inrichtingsplan, dat opgesteld is voor het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, en het Natuurbeheerplan provincie Utrecht. De maatregelen hebben onder meer betrekking op de ontwikkeling van een viertal groene entrees en het optimaliseren van de toeristisch-recreatieve infrastructuur (aanleg, inrichting en bewegwijzering van fiets-, wandel- en ruiterroutes, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen).

De bestaande extensieve dagrecreatieve voorzieningen op de Utrechtse Heuvelrug worden gehandhaafd en krijgen waar mogelijk onder voorwaarden uitbreidingsmogelijkheden. De gemeente zet in de zone van de Heuvelrug in op een kwalitatief hoogwaardige routestructuur voor wandelen, fietsen en paardrijden, bevordering van de verbinding met het landelijke gebied, het realiseren van meer en betere mogelijkheden voor natuurbeleving bij de groene entrees en een kwaliteitsverbetering van bestaande toeristisch- recreatieve voorzieningen. Op de Utrechtse Heuvelrug zijn in principe geen mogelijkheden voor nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen.

In het kampen- en overgangsgebied ligt het primaat bij vormen van routegebonden recreatie en plattelandstoerisme, met uitzondering van het cultuurhistorisch erfgoed in dit gebied. Hier is de visie gericht op de versterking van de recreatieve functie. Dit kan plaatsvinden in de vorm van extensief recreatief medegebruik en de ontwikkeling van kleinschalige recreatieve voorzieningen, door recreatieve nevenactiviteiten toe te staan bij de bestaande agrarische bedrijven en door in beperkte mate mee te werken aan nieuwe hoofdactiviteiten in vrijkomende agrarische gebouwen. Voor het cultuurhistorisch erfgoed zijn mogelijkheden voor de ontwikkeling van nieuwe dag- en verblijfsrecreatieve bedrijven. Bij extensief recreatief medegebruik kan er worden gedacht aan nieuwe wandel- en fietspaden, informatievoorziening, picknickplaatsen en dergelijke. Gelet op de kwaliteiten van natuur en landschap worden nieuwe recreatiecomplexen in deze gebieden niet toegestaan. Wel is er ruimte voor kleinschalige recreatieve verblijfsvoorzieningen bij bestaande agrarische bedrijven of in vrijkomende agrarische bebouwing (VAB).

4.8 Buitenplaatsen, landgoederen, bijzondere complexen

Bestaande buitenplaatsen en landgoederen

De in het plangebied aanwezige buitenplaatsen en landgoederen vormen vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt belangrijke dragers van het plangebied. Het bestemmingsplan moet daarom in eerste instantie de bestaande karakteristieke kenmerken van deze buitenplaatsen en landgoederen, voor zover mogelijk, vastleggen. Hiermee wordt bijvoorbeeld de ruimtelijke identiteit van dit deel van de Stichtse Lustwarande gewaarborgd. In het kader van het provinciale project De Stichtse Lustwarande wordt ook gewerkt aan herstel van oude kenmerken van de buitenplaatsen, waaronder de zichtlijnen. Dit zal echter plaatsvinden op perceelsniveau en is afhankelijk van onder andere de financiële mogelijkheden van het gebied en gewenste beheersvorm van het landgoed of de buitenplaats.

Buitenplaatsen en landgoederen zijn ook belangrijke economische dragers in het plangebied. Tot de buitenplaatsen en landgoederen behoren onder andere Kasteel Amerongen bij Amerongen, Landgoed Stameren bij Maarn en Huys Maarsbergen bij Maarsbergen. Een steeds groter wordend probleem voor de buitenplaatsen en landgoederen is het instandhouden van de gronden en gebouwen, mede gezien de hoge onderhoudskosten. Daarbij komt dat in de huidige situatie vaak de (planologische) ruimte ontbreekt om extra activiteiten te kunnen ontplooiën, terwijl er gelden mee kunnen worden gegenereerd om de buitenplaats of het landgoed in stand te houden. Vanuit die optiek moet het bestemmingsplan (planologische) ruimte bieden om nieuwe initiatieven (verder) te kunnen ontplooiën op de buitenplaats of het landgoed. Maar, doordat de buitenplaatsen en landgoederen veelal gelegen zijn in gebieden binnen de groene contour en dus de EHS, is het bieden van ontwikkelingsruimte niet zonder meer mogelijk. Alleen onder voorwaarden kan het plan deze toestaan, zij het nog in beperkte mate. Daarnaast vraagt de ligging in, of nabij, de EHS in de meeste gevallen juist om een zo veel mogelijk strakke begrenzing van het terrein en de bestaande bebouwing.

Gewenst is wel dat de functie van de gebouwen op het landgoed onder voorwaarden gewijzigd kan worden, in bijvoorbeeld een maatschappelijke voorziening, kantoor, recreatieve voorziening of kleinschalige horeca. Dit is een verruiming van het beleid ten opzichte van de huidige situatie. Deze verruiming van de economische mogelijkheden stelt de eigenaren van buitenplaatsen en landgoederen in staat nieuwe of extra middelen ('nieuwe economische dragers' genoemd) te verkrijgen, die noodzakelijk zijn ten behoeve van het in stand houden van het landgoed of de buitenplaats. Hierbij dienen als vanzelfsprekend de cultuurhistorische waarden van het landgoed behouden te worden.

Bij activiteiten (nieuwe economische dragers), die eventueel op bestaande landgoederen of buitenplaatsen toegestaan kunnen worden, kan onder andere gedacht worden aan:

- Wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroep;
- Kleinschalige kantoren;
- Horeca;
- Educatie;
- Wellness, recreatie;
- Zorg.

Nieuwe landgoederen

In de gemeente zijn gebieden aanwezig waar ontwikkeling van nieuwe landgoederen aan de orde kan zijn. De gebieden waar dit mogelijk en wellicht gewenst wordt geacht, zijn in het beleidskader Nieuwe Landgoederen aangewezen als zoekgebied voor nieuwe landgoederen. In het buitengebied van Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen zijn veel van deze zoekzones aanwezig. Het betreft met name de zone ten noorden van Maarn en Maarsbergen, rondom Overberg en ten zuiden van Amerongen in het Amerongerweteringgebied. Voor een deel van deze zones zijn nieuwe landgoederen zondermeer mogelijk, voor het overige is een ontheffing van de provincie Utrecht nodig. Echter, vanwege het belang dat wordt gehecht aan de hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden binnen de gemeente en gezien het vele onderzoek dat noodzakelijk is, dient voor de realisatie van een (nieuw) landgoed een eigen planologische procedure doorlopen te worden.

In dit bestemmingsplan wordt daarom geen regeling getroffen ten behoeve van ontwikkeling van nieuwe landgoederen.

Bijzondere complexen en werken

Vraag: zijn er bijzondere complexen aanwezig? o.a. Lievendaal?

De Grebbelinie vormt een voorbeeld van een bijzonder werk. De Grebbelinie wordt gevormd door de Slaperdijk, de Liniedijk en werken, zoals De Roode Haan. Van belang zijn vooral de ecologische waarden (ecologische verbindingzones), de openheid van de schootvelden en de zichtlijnen op de Grebbelinie en vanaf de Grebbelinie het landschap in. Deze waarden moeten zoveel mogelijk worden beschermd.

Hoofdstuk 5 Hoofdopzet bestemmingsplan

5.1 Inleiding

Het doel van deze integrale herziening van het bestemmingsplan is te komen tot een actueel planologisch-juridisch kader voor het buitengebied van Amerongen, Maarn, Maarsbergen en Overberg.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft enerzijds voornamelijk een conserverend karakter (met de nodige flexibiliteit), terwijl het anderzijds op een aantal onderdelen eveneens (in beperkte mate) als ontwikkelingsgericht kan worden aangemerkt. Binnen bepaalde delen van het plangebied beoogt het plan instandhouding en ontwikkeling van de bestaande gebiedseigen karakteristieken, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische structuren. Anderzijds zet het plan binnen andere delen van het plangebied in op ontwikkeling en instandhouding van de agrarische en andere bedrijfsactiviteiten in het gebied. Het nieuwe bestemmingsplan geeft de randvoorwaarden aan waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, in een onderling evenwichtige en economisch gezonde situatie. Ontwikkelingen kunnen soms ook 'buitenplans' plaatsvinden. Daarbij valt te denken aan landgoederen. Dergelijke plannen zijn doorgaans te ingrijpend om binnenplans te regelen, maar de gemeente staat niet negatief tegenover de ontwikkeling ervan.

5.2 Bestemmingsplan als toetsingskader

Algemeen

Het bestemmingsplan dient een duidelijk toetsingskader te zijn voor alle direct betrokkenen. Op basis van de in hoofdstuk 2 en 3 geformuleerde aanbevelingen (per functie) en de afweging(en) tussen die verschillende aanbevelingen, waarvan het resultaat is neergelegd in de in hoofdstuk 4 beschreven visie, geeft het voorliggende hoofdstuk een toelichting bij de overeenkomstig de actuele waarde en het huidige gebruik van de gronden opgelegde bestemmingen. De bestemmingen zijn weergegeven op de plankaart.

Flexibel en ontwikkelingsgericht

Naast een helder toetsingskader op basis van de actuele waarden en het huidige gebruik, dient het bestemmingsplan ook flexibel en ontwikkelingsgericht te zijn, zij het in beperkte mate. Het houdt in dat het bestemmingsplan regelingen moet bevatten, welke zo veel mogelijk inspelen op de verwachte toekomstige ontwikkelingen. Het betreft wel alleen die ontwikkelingen, waarvan het gewenst is deze via dit plan te faciliteren.

Dit komt vooral tot uitdrukking in de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, die in de regels zijn opgenomen. Dergelijke bevoegdheden geven het plan de nodig geachte flexibiliteit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van andere functies op een agrarisch bouwvlak, in het geval het agrarisch bedrijf definitief is of wordt beëindigd. Ook is het mogelijk een agrarische bestemming om te zetten in een natuurbestemming, indien er zich mogelijkheden aandienen om nieuwe natuur te ontwikkelen.

De flexibiliteit is overigens ook terug te vinden binnen de bestemmingen, onder meer in de vorm van regelingen om het agrarisch bouwvlak te vergroten of aan te passen qua vorm. Daarnaast kan het bijvoorbeeld gaan over natuurontwikkeling in het kader van het realiseren van de EHS of de zonering in het kader van het Reconstructieplan.

'Nee, tenzij'-regime

De concrete begrenzing van de EHS is allereerst op de plankaart aangeduid, en wel in de vorm van een dubbelbestemming. Verder is in het bestemmingsplan in verband met het 'Nee, tenzij'-regime onder andere voor bedrijven, instellingen en voorzieningen, die in de EHS liggen, vergroting van de oppervlakte aan (bedrijfs-) gebouwen in het algemeen niet bij recht mogelijk gemaakt. Via afwijkingsbevoegdheden biedt het plan hiervoor wel (beperkte) mogelijkheden. In die zin is het plan ook op dit punt flexibel.

Door de bepalingen, verbonden aan de afwijkingsbevoegdheden voor vergroting van de oppervlakte aan (bedrijfs)gebouwen, wordt nader invulling gegeven aan het 'Nee, tenzij'-regime. Geregeld is ten eerste dat, als het niet betreft een uitbreiding van geringe omvang (in absolute zin), een exacte beoordeling van de al dan niet significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS een vereiste is. Als uitgangspunt daarbij geldt dat die beoordeling te allen tijde plaats dient te vinden per geval, met een redelijke afweging van alle aspecten en bijzonderheden op de betreffende locatie. Om te kunnen afwijken van het bestemmingsplan moet uit de beoordeling blijken dat er van significante aantasting geen sprake is. De gemeente dient aangaande verzoeken om toepassing van de afwijkingsbevoegdheid te allen tijde een besluit te nemen, eventueel op basis van advies van een deskundige op dit gebied.

Daarnaast is in de afwijkingsbevoegdheden bepaald dat aan een afwijking, in het kader van een redelijke visuele inpassing in het landschap, voorwaarden kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins. Of het ook wenselijk is deze voorwaarden te verbinden aan een afwijking, dient altijd per geval beoordeeld te worden, met een redelijke afweging van alle aspecten en bijzonderheden op de in het geding zijnde locatie.

Toetsing Nb-wet

De juridische regeling van het bestemmingsplan dient te waarborgen dat bij de invulling van de ontwikkelingsruimte, die het aan een aantal bestemmingen biedt, toetsing plaatsvindt op het al dan niet optreden van significante effecten ten aanzien van de waarden (instandhoudingsdoelen) van Natura 2000-gebieden, gelegen in de nabijheid van het plangebied. Dit omdat de eventuele effecten, zoals (een toename van) de uitstoot van stikstof of (optische) verstoringen, pas inzichtelijk te maken zijn op het moment van een concreet project en significant negatieve effecten niet op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten.

De verplichte toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) is opgenomen voor de ontwikkelingsruimte ten gevolge van de wijzigingsbevoegdheden, die in het plan zijn opgenomen. De verlening van een wijziging is afhankelijk gemaakt van het hetzij niet nodig hebben van een vergunning op grond van de Nb-wet, hetzij het feit dat vaststaat dat zo'n vergunning is of zal worden verleend.

Als uitgangspunt voor het al dan niet opnemen van bedoelde specifieke bepalingen geldt de vraagstelling of bij de invulling van de geboden ontwikkelingsruimte mogelijk (een toename van de) uitstoot van stikstof of (optische) verstoring aan de orde kan zijn.

Stiltegebieden

Stiltegebieden (of delen van stiltegebieden) die binnen het plangebied vallen, zijn op de verbeelding aangeduid door middel van de gebiedsaanduiding 'milieuzone-stiltegebied'. Aan enkele flexibiliteitsbepalingen in de regels zijn extra voorwaarden verbonden, die moeten voorkomen dat negatieve beïnvloeding van de geluidsbelasting in de stiltegebieden plaatsvindt. Het gaat daarbij om inrichtingen waar niet-agrarische (neven)functies zoals bedrijven, recreatie of horeca zijn gevestigd en die binnen de aanduiding 'milieuzone-stiltegebied' liggen, of binnen een afstand van 30 m daar vandaan. Buiten inrichtingen regelt de provinciale milieuverordening de akoestische kwaliteit van de stiltegebieden. Hiervoor zijn daarom geen bepalingen in het bestemmingsplan opgenomen.

5.3 Hoofdopzet plansystematiek voor de agrarische gebieden

5.3.1 Agrarische hoofdbestemming

Algemeen

Ondanks de verwachting dat de landbouw in toenemende mate onder druk zal komen te staan als gevolg van kostenstijgingen (milieu-investeringen), concurrentie en wetgeving, zal zij ook in de toekomst een belangrijke rol vervullen voor het plangebied en in het bijzonder voor het noordelijke deel van het plangebied. Het onderzoek naar de aanwezige natuur-, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden in het plangebied geeft wel aanleiding om in de deelgebieden, waar het hoofdgebruik van de gronden agrarisch is (de agrarische gebieden), mede rekening te houden met de bescherming van die waarden. Van belang daarbij is dat de aanwezige waarden niet overal gelijk zijn.

De belangrijkste functie van het bestemmingsplan is het regelen van het agrarische grondgebruik en het behouden van de gebiedseigen waarden van de diverse deelgebieden. Daartoe kent het plan twee agrarische gebiedsbestemming, te weten 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden'.

De percelen, waarvan het hoofdgebruik agrarisch is en er geen wezenlijke landschappelijke of natuurwaarden aanwezig zijn, worden bestemd als 'Agrarisch'. Dit komt vooral voor in het landbouwontwikkelingsgebied of in de omgeving daarvan. De overige percelen, waarvan het hoofdgebruik agrarisch is, maar waar ook landschappelijke of natuurwaarden aanwezig zijn, worden bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Binnen beide bestemmingen worden (agrarische) bouwvlakken onderscheiden, waarbinnen de bebouwing zich mag bevinden. De bestemmingen worden flexibel van opzet. In de bestemmingsomschrijving staat de agrarische functie voorop, maar worden andere (ondergeschikte) functies mogelijk gemaakt.

5.3.2 Agrarische bouwvlakken

Systeem bouwvlakken

Het bouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf is alleen toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Dit systeem met grafische bouwvlakken wordt algemeen aanvaard als de meest effectieve regeling ter beperking van een ongewenste spreiding van bebouwing, behorend bij het agrarisch bedrijf. In principe dienen alle bouwwerken, inclusief mest- en sleufsilo's, binnen het bouwvlak geconcentreerd te worden. Per agrarisch bouwvlak is één agrarisch bedrijf toegestaan.

Bouwvlakken op maat

De behoefte aan bouwvlakken kan per agrarisch bedrijf sterk verschillen. Een intensieve veehouderij heeft bijvoorbeeld meer bedrijfsgebouwen nodig dan een vollegrondstuinbouw- of fruitteeltbedrijf. Ook de mate van volwaardigheid van een bedrijf kan bepalend zijn voor het wel dan wel niet toekennen van een groot/klein bouwvlak.

De bouwvlakken op de plankaart zijn getekend als zogenaamde 'bouwvlakken op maat'. Dit houdt in dat bij het bepalen van de oppervlakte van de bouwvlakken gekeken is naar de al aanwezige bebouwing en het bouwvlak, zoals opgenomen in het voor dit bestemmingsplan vigerende plan.

Bij de omvang van de bouwvlakken is een getrapte regeling aangehouden, op basis van het aantal nge's (Nederlandse grootte-eenheden) van het agrarisch bedrijf. Gekeken is naar zowel de huidige bedrijfsomvang als de omvang, die in de nabije toekomst kan worden gerealiseerd op grond van een recent verleende milieuvergunning. Bij een omvang tot 20 nge is aan het betreffende perceel geen bouwvlak toegekend. Het bedrijf wordt beschouwd als hobbymatig en heeft daarom een woonbestemming gekregen. Voor agrarische bedrijven met een omvang tussen de 20 en 50 nge heeft het perceel een bouwvlak gekregen met een maximale oppervlakte van 0,5 ha. Bij bedrijven tussen de 50 en 100 nge is dat een oppervlakte van ten hoogste 1 ha. Tot slot is aan de agrarische bedrijven, met een omvang boven de 100 nge, een bouwvlak toegekend met een oppervlakte van maximaal 1,5 ha. Aan de hand van recente luchtfoto's zijn de uitbreidingsmogelijkheden per agrarisch bedrijf gecontroleerd.

Opm: Dit is in hoofdlijnen nu op de plankaarten opgenomen. Als de plankaarten klaar zijn, controleren we dit intern nog nader.

Flexibiliteit bouwvlak

Voor zover agrarische bedrijven uitbreidingsplannen hebben en die plannen zodanig uitgewerkt zijn dat de toekomstige bedrijfsomvang, de locatie van de uitbreiding aan bedrijfsbebouwing en de oppervlakte daarvan vaststaan, speelt het bestemmingsplan hierop in. Met uitbreidingsplannen die ten tijde van het opstellen van dit plan nog onvoldoende concreet zijn, maar dat in de nabije toekomst wellicht wel worden, bevat het bestemmingsplan enkele wijzigingsbevoegdheden. Om in voorkomend geval tegemoet te komen aan een vereiste vormverandering of vergroting van het agrarisch bouwvlak, bieden zij enige flexibiliteit.

Verandering vorm bouwvlak

Het bestemmingsplan stelt grenzen aan de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak. Binnen deze beperking van de oppervlakte van het bouwvlak is wel de nodige flexibiliteit bewerkstelligd door middel van een wijzigingsbevoegdheid voor gedeeltelijke verlegging van het bouwvlak (de hoepelbepaling). De bevoegdheid biedt de mogelijkheid om de vorm van een bouwvlak aan te passen, zodanig dat minimaal 50% van het bestaande bouwvlak wordt gehandhaafd op dezelfde plaats. Daarbij dienen de bestaande opstallen uiteraard ook in het vast te leggen nieuwe bouwvlak te worden opgenomen.

Vergroting oppervlak bouwvlak

De mogelijkheden voor vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak zijn beschreven in subparagraaf 5.3.3 en 5.3.4.

5.3.3 Mogelijkheden grondgebonden bedrijven

Nieuwvestiging

Zoals vermeld in de gebiedsvisie (zie Hoofdstuk 4), is de realisatie van nieuwe bouwvlakken slechts toegestaan binnen het landbouwontwikkelingsgebied. **Vraag:** het betreft maar een stuk of 2 a 3 gevallen volgens de agrarische nota. Wij stellen voor dit binnenplans te regelen, zonder limiet voor het aantal (provincie ziet daar op toe). Gaat de gemeente hiermee akkoord?

Ten aanzien van de vestiging van nieuwe grondgebonden agrarische bedrijven op een nieuwe locatie is het beleid erop gericht om gebruik te maken van de reeds bestaande bedrijfslocaties en de aldaar aanwezige bestaande opstallen (hervestiging). In de meeste gevallen zullen de locatie en opstallen al een agrarisch bouwvlak hebben, zodat hervestiging zonder meer mogelijk is. Uit ruimtelijk oogpunt is het gewenst om zo veel mogelijk gebruik te maken van bestaande opstallen, maar ook het agrarisch bedrijfsleven zelf is niet gebaat bij extra bebouwing in het buitengebied. Op basis van de milieutoetsing kan een extra bouwvlak de omliggende bedrijven beperken.

Vergroting bouwvlak

Als een ondernemer kan aantonen, dat hij vanuit bedrijfseconomisch en/of ruimtelijk oogpunt, een groter bouwvlak nodig heeft, is vergroting van dat vlak in principe mogelijk en wel via een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Voor een bedrijf, waaraan nu reeds een bouwvlak toe is gekend van 1 ha of meer, kan het bouwvlak met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid naar maximaal 1,3 ha worden vergroot. Voor de bouwvlakken, gelegen binnen de door het Streekplan vastgestelde groene contour, moet tevens beoordeeld worden of bij een dergelijke vergroting de aldaar aanwezige landschaps- en/of natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad.

5.3.4 Mogelijkheden intensieve veehouderij

Algemeen

Het Reconstructieplan werkt op onderdelen rechtstreeks door in bestemmingsplannen. Het gaat met name om de zonering en bijbehorende regelgeving voor de intensieve veehouderij. In het plangebied zijn niet alleen extensiverings- en verwevingsgebieden aangewezen, maar is ook een landbouwontwikkelingsgebied aangewezen. Het onderscheid in de gebieden is middels de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' op de plankaart opgenomen.

Van belang is verder dat in het Reconstructieplan onder intensieve veehouderij zowel een bedrijf met een hoofdtak in de intensieve veehouderij wordt bedoeld als een bedrijf, waar de intensieve veehouderij slechts een neventak betreft. Omdat het Reconstructieplan hierbij geen onderscheid kent, maakt dit bestemmingsplan dat ook niet. In het plan is als begripsomschrijving daarom de definitie vanuit het Reconstructieplan overgenomen. Daarnaast zijn zowel de agrarische bedrijven met een hoofd- als een neventak in de intensieve veehouderij door middel van de aanduiding 'intensieve veehouderij' op de plankaart aangeduid. Dat houdt meteen ook in dat in alle bouwvlakken zonder de aanduiding geen intensieve veehouderij als hoofd- of neventak is toegestaan, voor zover deze binnen extensiverings- of verwevingsgebied zijn gelegen. Binnen landbouwontwikkelingsgebied zijn onder voorwaarden wel intensieve veehouderijen als hoofd- of neventak toegestaan.

De regels ten aanzien van de intensieve veehouderijbedrijven (zowel hoofdtak als neventak), volgend uit de Reconstructiezonering en bijbehorende regelgeving, zijn in de hierna volgende onderdelen beschreven.

Bouw van stallen

Het bouwen van stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij is in de bouwvlakken, die niet zijn voorzien van de aanduiding 'intensieve veehouderij', niet toegestaan voor zover het agrarische bedrijven betreft die binnen het extensiverings- of verwevingsgebied zijn gelegen. De bouw van stallen ten behoeve van intensieve veehouderij is wel toegestaan in bouwvlakken die zijn gelegen in landbouwontwikkelingsgebied.

Voor agrarische bedrijven, waarbij het bouwvlak wel de aanduiding 'intensieve veehouderij' heeft, geldt dat:

- indien het bouwvlak in extensiveringsgebied ligt, de bouw van stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij binnen het bouwvlak niet zonder meer is toegestaan;
- de bouw van stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak zonder meer is toegestaan, als het bouwvlak in verwevingsgebied of landbouwontwikkelingsgebied is gelegen.

Vergroting bouwvlak

Indien een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' in extensiveringsgebied ligt, dan is vergroting van dat vlak alleen mogelijk ten behoeve van dierwelzijn, mits het geen uitbreiding van het aantal dierplaatsen betreft. In verwevingsgebied mag uitbreiding van een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' tweemaal plaatsvinden, en wel met maximaal 30% van het bestaande bouwvlak per keer. Als er ook bebouwing buiten het bouwvlak staat, mag het oppervlak daarvan worden meegeteld worden voor de vergroting (200% van de oppervlakte van de legale bedrijfsbebouwing die aansluit op, doch buiten het bouwvlak staat). Hierbij moet wel een beoordeling plaatsvinden van de noodzaak, landschappelijke inpassing en eventuele schade aan natuur- en/of landschapswaarden, et cetera.

Nieuwvestiging en volledige omschakeling

In verwevings- én extensiveringsgebied is nieuwvestiging van een intensief veehouderijbedrijf niet mogelijk. De omschakeling van een bestaand volledig grondgebonden bedrijf naar een intensieve veehouderij (zowel hoofd- als neventak), ofwel het opnemen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' in het aan dit bedrijf toegekende bouwvlak, is in extensiveringsgebied niet toegestaan, maar kan onder voorwaarden wel toegestaan worden in verwevingsgebied. Het gaat dan om de voorwaarden als passend in de omgeving qua landschap, natuur en/of water. Dit is in het plan opgenomen via een wijzigingsbevoegdheid met bijbehorende voorwaarden.

Nieuwvestiging van intensieve veehouderijen is in het landbouwontwikkelingsgebied wel toegestaan, mits het bedrijf afkomstig is uit het extensiverings- of verwevingsgebied. Omdat de intensieve veehouderij in het LOG niet belemmerd mag worden, zijn hier geen geurgevoelige nevenfuncties toegestaan.

5.3.5 Nevenactiviteiten agrarische bedrijven

Algemeen

Vanouds zijn agrarische bedrijven gericht op het verkrijgen van een gezinsinkomen door middel van de teelt van gewassen en/of het houden van vee. De laatste jaren richten agrarische bedrijven zich in toenemende mate ook op andere dan deze reguliere agrarische activiteiten. Te denken is aan agro-toerisme (Bed&Breakfast), detailhandel, bewerking en

verkoop van agrarische producten, et cetera. Een dergelijke neventak kan voor de agrariër een welkome aanvulling betekenen op het inkomen. Ook wordt met deze nieuwe activiteiten ingespeeld op veranderende wensen van de consument, en kan een bijdrage worden geleverd aan imago verbetering van de landbouw in het algemeen. Dit wordt ook wel 'landbouw met verbrede doelstelling' of 'multifunctionele landbouw' genoemd en vormt een wezenlijk onderdeel van de plattelandsvernieuwing. Door deze verbreding kan de sociaal-economische basis van de agrarische sector en van het buitengebied in het algemeen worden versterkt.

In de regels van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' is om de bovenstaande redenen een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om niet-agrarische nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven mogelijk te maken, tot een maximum van 300 m². Voor deze afwijking gelden nadere voorwaarden, zoals:

- Het moet een ondergeschikte nevenactiviteit blijven;
- Er mag geen belemmering van omliggende agrarische bedrijven plaatsvinden;
- Realisatie uitsluitend binnen bestaande gebouwen, dus geen nieuwbouw ten behoeve van de nevenactiviteit;
- Detailhandel is alleen toegestaan in ter plaatse voortgebrachte of streekelijke producten.

Voor detailhandelsactiviteiten (in ter plaatse voortgebrachte of streekelijke producten) geldt in afwijking van bovengenoemde maat een maximale oppervlakte van 50 m².

Vraag: of mag die 50 m² bovenop de 300 m²?

Kamperen bij de boer (kleinschalig kamperen)

In het kader van verbrede plattelandsvernieuwing is het gewenst een regeling in het plan op te nemen voor het kamperen bij de boer. In de praktijk is gebleken dat kleinschalige en eenvoudige vormen van kamperen in een grote vraag bij de consument voorzien. Het gaat daarbij om een specifieke vraag, aanvullend op de reguliere verblijfsrecreatie. Daarnaast kan het voor agrariërs een aantrekkelijke bron van neveninkomsten zijn. In het bestemmingsplan is daarom een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om het kamperen bij de boer onder voorwaarden mogelijk te maken. De voorwaarden betreffen de onderstaande onderdelen.

Koppeling aan agrarisch bouwvlak

Om wildgroei te voorkomen (en daarmee aantasting van het landschap) wordt het toestaan van kleinschalig kamperen beperkt tot agrarische bouwvlakken (of direct daaraan aansluitend). Hierbij speelt ook een rol dat dit kleinschalige kamperen als een bron van neveninkomsten voor agrariërs gezien kan worden. Ook voegt het product 'boerderij' iets toe aan de 'gewone' kampeerterrinen. Voor de voorzieningen ten behoeve van het kamperen bij de boer, zoals sanitair en dergelijke, moet gebruik worden gemaakt van de bestaande gebouwen, tenzij aangetoond kan worden dat daarvoor geen mogelijkheden bestaan.

Maximaal 15 kampeermiddelen

Op basis van de inmiddels vervallen Wet op de Openluchtrecreatie (WOR) konden in het verleden maximaal 15 kampeermiddelen worden toegelaten bij een agrarisch bedrijf. In de gemeentelijke Nota Verblijfsrecreatie is dit aantal overgenomen. Via dit bestemmingsplan kunnen om die reden maximaal 15 kampeermiddelen worden toegestaan.

Vraag: Vaak bestaat de wens voor 25 plaatsen bij exploitanten. Moeten we dat middels een afwijkingsbevoegdheid regelen? Is in Doorn niet gebeurt en niet conform Nota Verblijfsrecreatie, maar voldoet wel aan de behoefte.

Landschappelijke inpassing

Het is wenselijk eisen te stellen aan de landschappelijke inpassing. Met behulp van erfbeplanting kunnen de kampeermiddelen zo veel mogelijk aan het oog worden onttrokken.

Periode beperken: 15 maart tot en met 31 oktober

Het is gewenst het kleinschalig kamperen slechts toe te staan in een beperkte periode van het jaar. Dit met name om permanente bewoning tegen te gaan en ontsiering van het winterlandschap te voorkomen, wanneer de afscherpende werking van erfbeplanting ontbreekt. Daarmee wordt ook tegengegaan, dat er stacaravans kunnen worden geplaatst.

Alleen tenten en 'gewone' caravans; geen stacaravans

Om permanente bewoning tegen te gaan en te voorkomen dat een soort kleine vakantieparkjes ontstaan, met aanbouwsels, hekwerkjes et cetera, is het gewenst om alleen tenten en 'gewone' caravans toe te staan.

In het bestemmingsplan wordt een soortgelijke regeling voor burgerwoningen, ofwel kamperen bij burgerwoningen, niet opgenomen. Het mogelijk maken van kamperen bij burgerwoningen is niet gewenst.

Sanitaire en andere bijbehorende voorzieningen

Ten behoeve van het kamperen bij de boer mogen bijbehorende bouwwerken, zoals sanitaire voorzieningen, worden opgericht met een maximum oppervlakte van 50 m². De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 3 meter en 5 meter.

5.3.6 Bebouwingsmogelijkheden op en buiten bouwvlak

Kassen

Voor grootschalige kwekerijbedrijven geldt dat zij niet passen in het karakter van het (zuidelijk deel van het) plangebied. De bij deze agrarische bedrijven behorende kassen zouden een verdichtend effect hebben op de nu nog visueel open agrarische gebieden. De bestemmingsregeling laat de vestiging van nieuwe grootschalige kwekerijbedrijven en bouw van grote oppervlakken aan kassen dan ook niet toe.

Wel is de bouw van kassen bij ieder agrarisch bedrijf rechtens toegestaan als een ondergeschikte neventak. Per agrarisch bedrijf mag, uitsluitend binnen het bouwvlak, een oppervlakte van 300 m² aan teeltondersteunende kassen aanwezig zijn.

Vraag: 300 m² komt uit vigerende plannen. Is dit niet erg veel?

Bedrijfswoningen*Bestaande bedrijfswoningen*

De bedrijfswoningen van de agrarische bedrijven mogen een maximale inhoud hebben van 600 m³. Mocht de bestaande inhoud meer bedragen dan 600 m³, dan vormt die inhoud de maximale inhoudsmaat voor de bedrijfswoning. Via de algemene bouwregel voor bestaande afmetingen en afstanden is dit geregeld.

De toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, behorende bij de bedrijfswoning is niet aan een maximale maatvoering gekoppeld. Dit aangezien op het bouwvlak zonder meer gebouwd mag worden en er vaak een combinatie wordt gemaakt van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen.

Tweede bedrijfswoningen

De bouwvlakken, waar bestaande tweede bedrijfswoningen voorkomen, zijn op de plankaart als zodanig aangeduid. Ten behoeve van het positief bestemmen van deze bedrijfswoningen is waar noodzakelijk binnen het bouwvlak een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen, met het bijbehorend aantal.

De huidige moderne bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf maakt de realisatie van een nieuwe tweede bedrijfswoning daarentegen steeds minder noodzakelijk. Gelet op dit gegeven en uit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik en de ontstening van het buitengebied,

staat de bestemmingsregeling de bouw van (nieuwe) tweede bedrijfswoningen niet toe. Indien er zich een uitzonderingsgeval aandient, waarbij sprake is van een zodanig toezicht dat het wonen van twee arbeidskrachten ter plaatse nodig is en het agrarisch bedrijf bovendien werkgelegenheid biedt aan twee volwaardige arbeidskrachten, dan dient voor het realiseren van een extra bedrijfswoning een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

Een terughoudend beleid inzake tweede bedrijfswoningen wordt ook ingegeven door het feit, dat in het verleden tweede bedrijfswoningen vaak zijn afgesplitst van het bedrijf en daardoor feitelijk burgerwoningen zijn geworden. Dit is aan de ene kant in strijd met het beleid om aan het buitengebied geen nieuwe burgerwoningen toe te voegen. Aan de andere kant snijdt de agrariër zich hierdoor veelal ook zelf in de vingers, omdat de milieutoetsing op het aspect stankhinder dan zwaarder kan gaan uitvallen.

Vraag: Of afwijkingsbevoegdheid voor tweede bedrijfswoning opnemen, in verband met het landbouwontwikkelingsgebied?

Mantelzorg

Het bestemmingsplan bevat een afwijkingsbevoegdheid, op grond waarvan in of aan de bestaande bedrijfswoning of in een bijgebouw bij die woning tijdelijk één extra zelfstandige woonruimte kan worden toegestaan, in verband met sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen. Het kan bijvoorbeeld gaan om een woonruimte ten behoeve van de nog meewerkende boer (inwoning), in de periode dat het bedrijf wordt overgenomen door een opvolger. De maximale inhoudsmaat van de zelfstandige woonruimte mag maximaal 250 m³ zijn. In het geval dat de bedoelde woonruimte in een van de woning vrijstaand bijgebouw wordt gebouwd, mag de afstand van dat bijgebouw tot de woning niet meer dan 20 m bedragen. Ook dient het bouwen op een zodanige wijze te geschieden, dat de extra zelfstandige woonruimte bij beëindiging van de tijdelijke huisvesting en intrekking van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

Paardenhouderijen en paardenbakken

De agrarische bedrijven, waar de bedrijvigheid paardenhouderij omvat, zijn aangeduid op de plankaart door middel van de aan het bouwvlak toegekende aanduiding 'paardenhouderij'. Op die wijze is het ook het bouwen ten dienste daarvan mogelijk gemaakt.

Bij steeds meer agrarische bedrijven verschijnen voorts paardenbakken. Vanwege de rommelige uitstraling van paardenbakken en de bijbehorende voorzieningen als tredmolens is hiervoor een aparte juridische regeling in het bestemmingsplan wenselijk. Het uitgangspunt in dezen is dat de aanwezigheid van paardenbakken in principe te beperken tot de agrarische bouwvlakken. Alleen de reeds bestaande, buiten het agrarisch bouwvlak gelegen paardenbakken zijn positief bestemd middels de aanduiding 'paardenbak' op de plankaart. Het gaat dan om die paardenbakken, die krachtens een vergunning tot stand zijn gekomen en/of vallen onder het overgangsrecht van het voor dit bestemmingsplan vigerende plan. Aan paardenbakken, waarvan gebleken is dat deze illegaal zijn aangelegd en sprake is van landschappelijke verstoring, is de aanduiding 'paardenbak' op de plankaart niet toegekend. Tot slot is het oprichten van paardenbakken buiten het agrarisch bouwvlak aangewezen als een vorm van verboden gebruik.

Het oprichten van een paardenbak buiten het agrarisch bouwvlak is voor agrarisch bedrijven nog wel onder voorwaarden mogelijk, via een in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid. In deze gevallen is het van belang dat de bestemmingsregeling waarborgt dat de paardenbak en/of tredmolen op een zorgvuldige manier in het landschap ingepast wordt, eventueel door de aanleg van afschermdende beplanting, bestaande uit van oudsher in de streek

voorkomende beplanting.

Daarnaast is het in een enkel geval tevens aanvaardbaar de oprichting van paardenbakken toe te staan bij burgerwoningen, onder weliswaar strikte voorwaarden. Bij een burgerwoning hoeft tegen één paardenbak geen bezwaar te bestaan, mits het een niet-bedrijfsmatige en louter recreatieve activiteit betreft (5 paarden of minder), de oppervlakte van het bij de woning behorende perceel tenminste 1 ha bedraagt en de toegestane inhoud dan wel oppervlakte aan bijgebouwen niet wordt overschreden door de noodzakelijkerwijs te realiseren bijgebouwen, zoals stallen. De oppervlakte van de paardenbak is met een afmeting van 20x40 meter gemaximeerd tot 800 m². Het plan voorziet in de mogelijkheid tot het oprichten van paardenbakken bij burgerwoningen middels een afzonderlijke afwijkingsbevoegdheid in de Algemene gebruiksregels. Voorwaarden als het op een zorgvuldige manier inpassen in het landschap zijn onverkort van toepassing.

In alle gevallen is het plaatsen en gebruik van lichtmasten bij paardenbakken niet toegestaan.

Schaapskooien (e.a. karakteristieke agrarische bebouwing)

Op enkele plaatsen in het plangebied komen 'schaapskooien' voor. Aangezien deze bebouwing cultuurhistorisch gezien waardevol is, maar in veel gevallen buiten het agrarisch bouwvlak is gelegen, is het gewenst een regeling te treffen die regelt dat bestaande, buiten het agrarisch bouwvlak gelegen schaapskooien gehandhaafd kunnen blijven, uitsluitend ten behoeve van het agrarisch gebruik.

Aan de desbetreffende schaapskooien is daarom op de plankaart de aanduiding 'schaapskooi' toegekend en is in de bouwregels een regeling getroffen. Aangetekend wordt dat het gebruik van de als zodanig aangeduide schaapskooien voor het wonen hiermee (bij recht) uitgesloten is.

Tabaksschuren

In het plangebied komen op enkele locaties rondom Amerongen tabaksschuren voor. Zoals in de gebiedsvisie reeds is aangegeven, zijn deze schuren cultuurhistorisch waardevol. Aan de tabaksschuren is daarom op de plankaart de aanduiding 'tabaksschuur' toegekend. Functieverandering naar 'Wonen' is onder voorwaarden middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk. De functieverandering moet leiden tot de instandhouding van de tabaksschuur, er is maximaal 1 woning toegestaan, de bestaande bouwmassa mag niet worden gewijzigd, bijgebouwen zijn niet toegestaan en de ontwikkeling mag omliggende (agrarische) bedrijven niet belemmeren in de bedrijfsvoering.

Middels een afwijkingsregeling is het mogelijk een caravanstalling in een tabaksschuur te realiseren, mits dit bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende tabaksschuur en de bestaande bouwmassa niet wordt gewijzigd.

5.3.7 Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Ter bescherming van de aanwezige natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het plangebied is het wenselijk voor een aantal werken en werkzaamheden in de agrarisch gebieden, voor zover die plaatsvinden buiten het agrarisch bouwvlak, de vereiste van een omgevingsvergunning te laten gelden. Op deze manier kunnen, alvorens een gevraagde omgevingsvergunning al dan niet te verlenen, die werkzaamheden eerst worden getoetst. Om de diverse aanwezige waarden in het plangebied inzichtelijk te maken, zijn op de plankaart functieaanduidingen opgenomen voor de agrarische bestemming.

Teneinde enkel en alleen een omgevingsvergunning te vragen, wanneer dat echt noodzakelijk is, is de regeling gekoppeld aan de functieaanduiding voor de agrarische bestemming. Zo is bereikt dat een omgevingsvergunning alleen vereist is voor die werken en werkzaamheden, die de aanwezige natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het betreffende gebied zouden kunnen aantasten.

Aldus zijn er op de plankaart voor de agrarische bestemming functieaanduidingen vermeld, die aangeven om welke waarden het gaat. Deze aanduidingen gelden uitsluitend voor de gronden buiten de bouwvlakken. Hieronder worden de gehanteerde functieaanduidingen toegelicht. Ook wordt zoveel mogelijk duidelijk gemaakt op welke manier de beoordeling van de aanvraag plaats moet vinden: of concrete werkzaamheden aanleiding kunnen geven tot onevenredige schade. In voorkomend geval gaat het daarbij, indien het agrarische gebied een gebied binnen de groene contour betreft, ook om toetsing aan het 'Nee, tenzij'-regime. Dit biedt enerzijds handvatten voor diegenen die bij de beoordeling betrokken zijn, en anderzijds ook meer duidelijkheid voor de aanvrager. Het betreft de hierna volgende functieaanduidingen.

Half-open landschap

Opm: Dit is het houtwallenlandschap uit de vigerende plannen.

In de agrarische gebieden, die met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - half-open landschap' zijn aangeduid als half-open landschap, zijn de houtopstanden in de vorm van bosjes, houtwallen, houtsingels en weg- en erfbeplanting (mede) beeldbepalend. Al deze houtopstanden geven het landschap een bijzonder karakter, dat beschermd moet worden. Om die reden is het vellen en rooien van deze houtopstanden gekoppeld aan een omgevingsvergunning. Het vellen van houtopstanden is zo niet verboden, maar uitsluitend toegestaan, indien het speciale karakter van het half-open landschap daardoor niet wordt aangetast. Eventueel kan het vellen van deze houtopstanden acceptabel worden gemaakt, door in de directe nabijheid houtopstanden te herplanten, van een vergelijkbare soort. Overigens is voor het vellen en uitdunnen in het kader van normaal, periodiek beheer en onderhoud geen omgevingsvergunning vereist.

Daarnaast wordt in de gebieden met deze aanduiding ook een omgevingsvergunning gevraagd voor het bebossen en het beplanten met houtopstanden. Deze gebieden hebben een kenmerkende landschapsstructuur, doordat er verspreid in het landschap houtopstanden voorkomen. Het in belangrijke mate bebossen van deze gebieden kan de landschapscultuur aantasten en dient dus vooraf te worden getoetst op de landschappelijke gevolgen.

Open landschap

Bij de agrarische gebieden, waarvoor geldt dat zij middels de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - open landschap' zijn gekenmerkt als open landschap, staat vooral het behoud van de karakteristieke open gedeelten van het landschap centraal. Het gaat daarbij om de uiterwaarden van de Nederrijn/Lek en het Amerongerweteringgebied, maar ook om kleinere open plekken tussen gesloten bossen en zichtrelaties. Dit geeft het landschapsbeeld een kenmerkende karakteristiek, die niet verloren mag gaan. Vanuit dat oogpunt is het bebossen van deze gebieden aan een omgevingsvergunning gekoppeld.

Reliëf

Waar aan de agrarische bestemming de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - reliëf' is gekoppeld, wordt bedoeld op de aanwezigheid van kenmerkende hoogteverschillen en aardkundige waarden, zoals onder andere steilranden en dekzandruggen. Die gaan vaak gepaard met de aanwezigheid van bijzondere plant- en diersoorten. Daarnaast zijn reliëfrijke gebieden ook in landschappelijk opzicht waardevol. In het plangebied gaat het veelal om de overgangsgebieden vanaf de Heuvelrug naar de

Gelderse Vallei en het Rivierengebied.

Het spreekt voor zich dat in de betreffende gebieden het egaliseren, afgraven en ophogen aan een omgevingsvergunning is gekoppeld, ter bescherming van de daar aanwezige hoogteverschillen. Normale agrarische activiteiten, zoals ploegen, het aanbrengen van sleufsilos of het graven ten behoeve van de realisering van een bouwwerk, alsmede andere omzettingen in verband met het normale beheer en onderhoud vallen niet onder deze regeling.

Daarnaast moet in de reliëfrijke gebieden een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het aanbrengen van leidingen. Het gaat daarbij vooral om de aanleg van ondergrondse leidingen, omdat dit veelal gepaard gaat met het afgraven van gronden. De aanleg mag niet leiden tot het verdwijnen van de karakteristieke hoogteverschillen.

Het aantakken of aansluiten op hoofdleidingen is niet aan een omgevingsvergunning gekoppeld.

Verkavelingspatroon

Vraag: Amerongerweteringgebied? In het vigerend plan is geen karakteristiek verkavelingspatroon bestemd, terwijl hier wel sprake is van een hele strakke verkaveling. Moeten we dit opnemen of niet?

In een deel van de agrarische gebieden is sprake van een karakteristiek verkavelingspatroon met ontwateringssloten (cope-ontginning). Ter bescherming hiervan zijn de betreffende gebieden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - verkavelingspatroon' en is het dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen in deze gebieden gebonden aan een omgevingsvergunning. De dempingen mogen niet leiden tot het minder herkenbaar worden van het karakteristieke verkavelingspatroon.

Voor het dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen is ook vergunning nodig van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Uit waterhuishoudkundig oogpunt zullen de dempingen, vanwege het verlies aan waterberging, qua oppervlakte volledig moeten worden gecompenseerd.

Tevens is voor het aanleggen van wegen of verhardingen een omgevingsvergunning vereist, omdat ook dit invloed kan hebben op de herkenbaarheid van het verkavelingspatroon.

Kwelafhankelijke vegetatie

In de agrarische gebieden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwelafhankelijke vegetatie' is sprake van zowel de aanwezigheid van voldoende kwalitatief goed water als natuurwaarden, die van dit kwelwater afhankelijk zijn. Gelet op het grote belang van de waterhuishouding in deze gebieden zijn werkzaamheden, die kunnen leiden tot veranderingen in de grondwaterstand, gekoppeld aan een omgevingsvergunning. Dit kan onder andere het slaan van putten, het vergroten van de toe- of aanvoer van water door bijvoorbeeld afdammen, stuwen of bemalen, en het draineren van gronden betreffen. Dergelijke werkzaamheden veroorzaken in veel gevallen een daling van de grondwaterstand, waardoor onbedoelde effecten kunnen optreden, zoals het verdwijnen van ecologisch waardevolle levensgemeenschappen, welke aan vochtige milieus gebonden zijn.

Voor het aanleggen en dempen van watergangen in deze agrarische gebieden geldt de vereiste van een omgevingsvergunning niet, nu hiervoor op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap al een vergunning nodig is en de Keur ook toeziet op de bescherming van ecologische kwaliteiten. Het in dit plan opnemen van een omgevingsvergunningsvereiste zou aldus leiden tot een doublure, hetgeen ongewenst is. Uit waterhuishoudkundig oogpunt

zullen dempingen, vanwege het verlies aan waterberging, qua oppervlakte volledig moeten worden gecompenseerd.

Een omgevingsvergunning is daarnaast niet vereist voor het kunstmatig beregenen van weilanden en ook niet voor werkzaamheden in het kader van normaal beheer en onderhoud, waarbij geringe en tijdelijke waterstandwijzigingen optreden.

Wel moet in deze gebieden ook een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het afgraven en het ophogen van gronden, voor het diepploegen en de aanleg van ondergrondse leidingen. Voor de aanleg van bovengrondse leidingen zal meestal zonder meer een vergunning verleend kunnen worden. En omdat ook het bebossen van gronden kan leiden tot een aantasting van het aanwezige ecologische systeem, is ook daarvoor een omgevingsvergunningsvereiste opgenomen. Deze vereist geldt met name voor de waardevolle overgangen met de aangrenzende natuur- en bosgebieden.

Als toetsingscriterium voor al deze werkzaamheden geldt met name dat de activiteit niet mag leiden tot vermindering van de kweldruk, verdroging op grote schaal of toename van water- of onderwatervervuiling. Het spreekt voor zich dat de werkzaamheden niet mogen leiden tot de beschadiging van de waardevolle beplanting (inclusief de beworteling ervan). Tenslotte mogen de werkzaamheden geen verdroging of ontwatering tot gevolg hebben.

5.4 Natuur, bos en water

Natuur- en bosgebieden

In de looptijd van dit bestemmingsplan wordt ingestoken op het behoud en het herstel van de aanwezige botanische en faunistische waarden, de bestaande natuurgebieden (zoals het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug) en de al aanwezige ecologische verbindingzones. Daarnaast komen in de bosgebieden over het algemeen ook natuurwaarden voor. Bestaande natuur- en bosgebieden hebben daarom alle de bestemming 'Natuur' gekregen. Hieronder valt het overgrote deel van de natuur- en bosgebieden, die gelegen zijn binnen de provinciale groene contour. Het geldt onder andere voor de natuur- en bosgebieden, die in eigendom en beheer zijn van de natuurbeherende organisaties, zoals Staatsbosbeheer en het Utrechts Landschap, maar ook voor een aantal gebieden die bij particuliere bouseigenaren in eigendom en beheer zijn. Binnen de bestemming 'Natuur' is bosbouw mogelijk.

Diverse werkzaamheden, die niet inherent zijn aan de natuurbestemming en de kwaliteiten van het natuur- of bosgebied kunnen schaden, worden aan een omgevingsvergunning gebonden.

EHS

Een aanzienlijk gedeelte van het plangebied is aangewezen als zijnde kerngebied van de EHS. Het gaat in dezen om EHS-bestaande natuur, EHS-nieuwe natuur, EHS-overig en ecologische verbindingzones. Middels de door de Provincie Utrecht vastgestelde groene contour is de EHS concreet begrensd.

Van belang is daarbij dat de groene contour ook juridisch bindend is: indien een ontwikkeling voorzien is in de EHS, geldt dat er aan het 'Nee, tenzij'-regime getoetst dient te worden. Om die reden is de concrete begrenzing van de EHS op de plankaart aangeduid, in de vorm van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie'. Via de regels van de dubbelbestemming wordt de bescherming van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS bij ontwikkeling(en) veilig gesteld. Voor de volledigheid is de EHS ook ingetekend op de Beleidskaart (zie paragraaf 2.1).

Wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van natuurontwikkeling en ecologische verbindingzones

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kunnen agrarische gronden omgezet worden naar nieuwe natuur of worden ingericht als ecologische verbindingzone. Het omzetten van agrarische gronden naar een ecologische verbindingzone of nieuwe natuur, om zo tot een verdere invulling van de EHS te komen, kan enkel op basis van vrijwillige medewerking van de grondeigenaar.

Water

De primaire watergangen (inclusief onderhoudspaden en dijklichamen) en andere waterpartijen zijn met de bestemming 'Water' in het bestemmingsplan opgenomen. De bestemming 'Water' beoogt ook in en direct langs het water (oevers) voorkomende natuurwaarden te beschermen.

Afstemming met de keur van het waterschap vindt plaats door in de keurstroken van 5 m langs de watergangen het bouwen alleen toe te staan na overleg met het waterschap.

In geval van de Nederrijn/Lek worden dijklichamen niet binnen de bestemming 'Water' opgenomen. Deze worden bestemd conform hun daadwerkelijke functie (veelal agrarisch of verkeer). Om de dijken te beschermen, wordt een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Inhoudelijk zal deze bestemming aansluiten bij de keur van het waterschap, of voor de primaire dijken bij de keur van Rijkswaterstaat, als beheerder van de rivier. Verder zal een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' over het water en de uiterwaarden worden gelegd, ten aanzien van de overstromingsgebieden en het voorkomen van enige bebouwing, zonder daarvoor eerst een vergunning te hebben verkregen.

De begrenzing van de 100-jaarsaandachtsgebieden is niet op de plankaart opgenomen. In de regels is geen directe juridische koppeling met die gebieden opgenomen, omdat zij reeds beschermd worden door de regels uit de Provinciale Milieuverordening.

5.5 Wonen

Voor reeds bestaande burgerwoningen geldt dat deze positief bestemd zijn tot 'Wonen', indien de kwaliteit en de ligging dit rechtvaardigen. Daarbij is de bestaande burgerwoning, die gelegen zijn in gebieden binnen de groene contour (de EHS), wel zo veel mogelijk strak begrensd: alleen de woning, nabij de woning gelegen bijgebouwen en aan de woning grenzende tuin zijn binnen het bestemmings- en bouwvlak gebracht. Voor het overige zijn tuinen en erven bestemd tot 'Natuur'. Via de bestemmingsomschrijving van deze bestemming is het (mede)gebruik voor tuin en erf ook toegestaan.

Basisregel is dat binnen het bestemmings- en bouwvlak ten hoogste één woning gebouwd mag worden. In het geval er binnen het vlak meer dan één bestaande woning voorkomt, heeft het vlak de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en een bijbehorende getalswaarde gekregen. Het betreft daarbij in alle gevallen het bestaande aantal, legaal gebouwde woningen. Daar waar noodzakelijk is zo het aantal bestaande woningen positief bestemd.

Voor de hoofdbouwmassa van de woningen geldt, zoals in paragraaf 4.4 reeds is aangegeven, een maximale inhoudsmaat van 600 m³. In die gevallen waar sprake is van bestaande woningen met een grotere bestaande inhoud, of een bestaande kleinere inhoud welke gehandhaafd zou moeten blijven, is van de betreffende woningen de bestaande inhoudsmaat per adres in de bouwregels vermeld. **Vraag: Net als Doorn? Of nu regelen dat wanneer bestaand groter is dan 600 m³, deze bestaande maat is toegestaan, dus zonder een lijst met**

maten in de regels op te nemen? Op deze wijze zijn de grotere en kleinere inhoudsmaten expliciet als recht toegestaan en worden overgangsrechtelijke situaties vermeden. En mogen de overige bestaande woningen met een kleinere inhoud dan 600 m³ tot maximaal deze maat uitbreiden.

Met betrekking tot de maximale goothoogte van de woningen geldt een getrapte regeling. Het gemeentelijk beleid voor het buitengebied gaat standaard uit van een maximale maat van 4,5 m voor alle woningen, maar voor een groot aantal woningen in het Doornse buitengebied is er op grond van het voor dit bestemmingsplan vigerende plan reeds een hogere, of zelfs een aanzienlijke hogere, maximale goothoogte toegestaan. Om ook deze grotere maten expliciet als recht toe te staan en opnieuw overgangsrechtelijke situaties te vermijden, zijn de bouwregels voor de maximale goothoogte getrapd opgesteld.

Woningsplitsing

Woningsplitsing, bijvoorbeeld het verbouwen van één bestaande woning tot twee afzonderlijke, zelfstandige woningen of wooneenheden, met eigen voordeuren, eigen huisnummers et cetera, is niet toegestaan. Zoals gezegd, basisregel is dat binnen het tot 'Wonen' bestemde vlak ten hoogste één woning gebouwd mag worden. Mocht er meer dan één bestaande woning gebouwd mogen worden binnen het vlak, is met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en bijbehorende getalswaarde aangegeven hoeveel dat er dan mogen zijn.

Bijgebouwen

Oppervlakte bijgebouwen

Bij een tot 'Wonen' bestemde burgerwoning mag maximaal 80 m² **Vraag: of 50 m²?** **Amerongen regelt 50 m², Maarn 80 m².** aan bijgebouwen worden gebouwd. Her en der is sprake van een oppervlakte aan bestaande bijgebouwen die groter is. Voor de woningen die het betreft, is per adres is de bestaande gezamenlijke oppervlakte c.q. inhoud van alle aanwezige bijgebouwen in de bouwregels vermeld. Zo zijn die grotere maten expliciet als recht toegestaan en worden overgangsrechtelijke situaties vermeden.

In een enkel geval is sprake van het in de bouwregels vastleggen van een kleinere inhoudsmaat. Achtergrond hiervan is dat het dan veelal gaat om beschermde monumenten.

Bijgebouwen dienen vanaf de weg gezien ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning te zijn gesitueerd. In een aantal landhuisachtige situaties zijn echter voor deze denkbeeldige lijn wel degelijk bijgebouwen gebouwd; in de meeste gevallen stuit dat ruimtelijk gezien ook niet op bezwaren. Uit dit oogpunt gezien wordt daarom wel de mogelijkheid geboden op basis van afwijking, en dus onder voorwaarden, bijgebouwen te bouwen op minder dan 1 m achter en voor het verlengde van de voorgevel. Daarnaast is het via afwijking mogelijk de toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten met maximaal 50%, mits er minimaal 1 ha aan onbebouwde gronden aanwezig is en de extra oppervlakte aan bijgebouwen ook noodzakelijk is voor het beheer van de gronden.

Saneringsregeling

In het bestemmingsplan is een *sanerende* regeling voor bijgebouwen opgenomen. Deze regeling kan met name van belang zijn, indien er in de bestaande situatie nog altijd een grote hoeveelheid aan bijgebouwen bij een woning aanwezig is. Deze behoorde voorheen bijvoorbeeld toe aan een voormalig agrarisch bedrijf. In zo'n situatie kan met behulp van een afwijkingsbevoegdheid nog steeds een ruimere gezamenlijke oppervlakte of inhoud aan bijgebouwen toe worden gestaan, mits daarbij sloop plaatsheeft van die voormalige bedrijfsbebouwing. Uitgangspunt daarbij is dat ten hoogste 50% van de te slopen bebouwing

mag worden herbouwd, met dien verstande dat de totale oppervlakte aan bijgebouwen niet meer gaat bedragen dan 200 m². Op deze manier wordt dus een premie geboden voor het bereiken van een landschappelijke verbetering. Voorts is in de regels de afwijkingsbepaling opgenomen dat het college van Burgemeesters en Wethouders bevoegd is om onder voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen voor opslag en stalling in bijgebouwen, die voorheen behoorden tot een agrarisch bedrijf.

Zelfstandige bijgebouwen

Tenslotte blijken bij een aantal woningen in het plangebied de bijgebouwen dusdanig ver van de woning zelf te zijn gesitueerd, dat het niet gewenst is het bestemmings- en bouwvlak zodanig op te rekken, dat deze binnen het vlak worden gebracht. Het uitgangspunt van een zo veel mogelijk strakke begrenzing wordt hiermee teniet gedaan. Om desondanks deze bijgebouwen positief te bestemmen, is aan de desbetreffende bijgebouwen de aan de bestemming 'Natuur' gekoppelde functieaanduiding 'opslag' toegekend. In de bijbehorende bouwregels is bepaald dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van opslag en berging zijn toegestaan.

Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten

In dit bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen beroepsmatige- en bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de bijbehorende bijgebouwen.

Beroepsmatige activiteiten

Bij beroepsmatige activiteiten gaat het met name om de 'vrije' beroepen. Het plan staat als recht toe dat er in een woning of in de bij een woning behorende bijgebouwen een 'vrij' beroep wordt uitgeoefend, onder de voorwaarde dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en de bruto-vloeroppervlakte van de praktijkruimte beperkt blijft tot een maximum van 30% van de totale vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen en in ieder geval niet meer dan 60 m² bedraagt. Hetzelfde geldt voor het in een woning of in de bij een woning behorende bijgebouwen uitoefenen van een aan huis gebonden beroepsactiviteit, maar is wel aan meer voorwaarden gebonden.

Bedrijfsmatige activiteiten

Bij bedrijfsmatige activiteiten betreft het het bedrijfsmatig verlenen van diensten en uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid die, in tegenstelling tot beroepsmatige activiteiten, gericht is op consumentenverzorging. Voor het aan huis uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten is dezelfde regeling van toepassing als voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroepsactiviteit.

5.6 Bedrijven

Bestaande bedrijven

Bedrijven, horeca en kantoren zijn positief bestemd tot respectievelijk 'Bedrijf', 'Horeca' en 'Kantoor', indien het een bestaande hoofdactiviteit in het pand of op het perceel betreft. Niet zelfstandig bestemd zijn aan de hoofdfunctie ondergeschikte bedrijfsactiviteiten, zoals bijvoorbeeld een praktijkruimte bij een woning (van niet meer dan 60 m²). Aan al deze niet-agrarische functies is op de plankaart een bestemmingsvlak toegekend, dat tevens het bouwvlak is. De vlakken zijn ingetekend op basis van kadastrale gegevens en de meest recente luchtfoto's. Via het adres is een koppeling gelegd met de regels. In nagenoeg alle gevallen is in de regels opgenomen dat de maximale oppervlakte aan bebouwing niet meer mag bedragen dan de reeds bestaande oppervlakte.

Het niet bieden van uitbreidingsruimte bij recht heeft deels te maken van het gegeven dat veel bedrijven en kantoren gelegen zijn in gebieden binnen de groene contouren, ofwel de EHS. Maar het houdt ook verband met de eventuele ligging in of direct naast een stiltegebied. Dit laatste geldt voor onder andere het dierenasiel aan de Bergweg. Uitbreidingen kunnen hier mogelijk leiden tot een verstoring van de stilte (rust), wat op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) niet is toegestaan.

Voor zover de (fysieke) ruimte ervoor aanwezig is en de functie ter plaatse niet storend is, bieden de regels van de diverse bestemmingen in beperkte mate, en onder voorwaarden, mogelijkheden voor uitbreiding van de bestaande activiteiten en bebouwing. Hieronder wordt een uitbreiding ontstaan op grond van een afwijking, met -gezien dit in de PRV als zodanig is aangegeven voor niet-agrarische bedrijven- maximaal 20%. Voor zover zich visueel of landschappelijk storende situaties voordoen bij niet-agrarische functies is de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid gericht op het in goed overleg met betrokkenen aanbrengen van verbeteringen. Het zal dan veelal gaan om de realisatie van passende beplanting voor een goede landschappelijke inpassing.

In het geval een bedrijf, horecagelegenheid of kantoor binnen de EHS is gelegen, geldt dat in het kader van de afwijking getoetst moet worden aan het 'Nee, tenzij'-regime als het een vergroting betreft van meer dan 100 m². Dan zal eerst aangetoond dienen te worden dat er geen significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS is. Omvat de uitbreiding minder dan 100 m², hoeft een 'Nee, tenzij'-toets niet uitgevoerd te worden. Het al dan niet gelegen zijn binnen de EHS is in de regels per adres benoemd.

In de regels is per adres, situatie of geval in een tabel vermeld welke bebouwingmogelijkheden aanwezig zijn. De tabel bevat het toegestane aantal bedrijfswoningen, de toegestane oppervlakte aan bebouwing (in m²) en de maximale goot- en bouwhoogte van die bebouwing. Per geval zijn in dat verband de mogelijkheden voor uitbreiding van deze bedrijven beoordeeld. Behalve de ligging ten aanzien van de EHS en de stiltegebieden, heeft daarbij meegespeeld op welke wijze het bedrijf ter plaatse is ontstaan. Als er één bestaande bedrijfswoning aanwezig is bij een bedrijf, is aan het op de plankaart opgenomen bestemmingsvlak geen specifieke aanduiding gekoppeld. Dat is wel het geval wanneer er geen sprake is van een bedrijfswoning; dan is de aanduiding 'geen bedrijfswoning' opgenomen.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van functieverandering bij niet-agrarische bedrijven, ofwel een ander soort (horeca)bedrijf heeft tot doel van geval tot geval te kunnen beoordelen of en in hoeverre hieraan meegewerkt kan worden. Als algemene randvoorwaarden gelden hierbij:

- De omliggende agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd, bijvoorbeeld uit het oogpunt van geurhindercontouren;
- Geen toename van de hinder voor het milieu, in vergelijking met het oorspronkelijke bedrijf;
- Geen detailhandel of seksinrichting;
- Geen buitenopslag;
- Geen uiterlijk vertoon, zoals reclame-uitingen in allerlei vormen;
- Geen toename aan bebouwing;
- Geen toename van de verkeersaantrekkende werking.

Vanzelfsprekend is bij een eventuele functieverandering ook de mogelijke ligging in een stiltegebied van belang. Echter, een objectieve toetsing of de andere functie of inrichting de akoestische kwaliteit van het stiltegebied nadelig kan beïnvloeden, is niet mogelijk. In het plan kan het dan ook niet opgenomen worden als randvoorwaarde. Uit het oogpunt van het

niet belemmeren van omliggende agrarische bedrijven en het voorkomen van een toename van de hinder voor het milieu is daarentegen wel vastgelegd in het bestemmingsplan dat de andere functie of inrichting alleen bedrijven mag betreffen, die in Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld als zijnde categorie 1 of 2. Omdat van deze bedrijven de indicatieve afstand voor het aspect geluid ten hoogste 30 m bedraagt, mag aangenomen worden dat een eventuele functieverandering geen nadelige gevolgen zal hebben voor de akoestische kwaliteit van de in het plangebied gelegen stiltegebieden.

Nieuwvestiging van niet-agrarische functies

Het gemeentelijk beleid laat in het buitengebied nieuwvestiging van niet-agrarische functies niet toe, of het nu gaat om wonen of bedrijven. Een uitzondering kan eventueel worden gemaakt voor de vestiging van bepaalde functies, die naar hun aard beter in het buitengebied passen dan in de kern, zoals een manege, dierenpension of kinderboerderij. Dergelijke functies kunnen, via in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, eventueel in het buitengebied van Amerongen, Maarn, Maarsbergen en Overberg worden toegelaten.

Vraag: Alleen in kernranden en langs stroomwegen?

5.7 Recreatie, sport en instellingen

Recreatie en sport

De in het plangebied gelegen verblijfsrecreatieve terreinen, zoals campings, hebben de bestemming 'Recreatie' gekregen. Daarbij is uitgegaan van de bestaande situatie. Op dit moment zijn er geen uitbreidingsplannen bekend voor deze terreinen. Mochten alsnog dergelijke uitbreidingswensen naar voren komen, dan dient er eerst beoordeeld te worden of hieraan kan worden meegewerkt, rekening houdend met aanwezige natuur- en landschappelijke waarden en de nabijheid van agrarische bedrijven (met geurcontour).

De sportterreinen en -voorzieningen in het plangebied zijn bestemd tot 'Sport'. De bijbehorende regels geven aan of de terreinen en voorzieningen al dan niet gelegen zijn in de EHS en wat in dat verband de bouwmogelijkheden zijn. Net als bij andere bestemmingen is daarbij als uitgangspunt genomen rechtens geen uitbreidingsruimte te bieden, indien het terrein of de voorziening in de EHS gelegen is. Vooral vanwege de in voorkomend geval noodzakelijke toetsing aan het 'Nee, tenzij'-regime kunnen uitbreidingen op deze sportterreinen daarom slechts via een afwijkingsbevoegdheid gerealiseerd worden.

Behalve de bestaande, feitelijke situatie is bij het bestemmen zo veel mogelijk rekening gehouden met hetgeen voor het terrein of de voorziening vast was gelegd in het voor dit bestemmingsplan vigerende plan.

Instellingen

Aan de in het plangebied gevestigde instellingen, die een maatschappelijk karakter hebben c.q. een maatschappelijke voorziening omvatten, is de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de Rijksinrichting voor jongeren aan de Dwarsweg. Voor deze locaties wordt in de regels per adres vermeld of zij gelegen zijn in de EHS of niet.

Opmerking: De meeste adressen met een Maatschappelijke bestemming in het vigerend plan krijgen op basis van SVBP nu een bestemming 'Cultuur en ontspanning' (Kasteel Amerongen met museum), 'Kantoor' (conferentiecentrum Jan van Zutphenweg) of 'Bedrijf (RWZI) bijvoorbeeld.

Evenals voor andere bestemmingen geldt dat de instellingen, vanuit het kader van de ligging in de EHS, zo veel mogelijk strak zijn begrensd, daarbij weliswaar rekening houdend met de gebruiks- en bouw mogelijkheden op grond van het voor dit bestemmingsplan vigerende plan. Om die reden volgen de op de plankaart ingetekende bestemmings- en/of bouwvlakken de contouren van het ten behoeve van de desbetreffende instelling in gebruik zijnde terrein dan wel de daarop aanwezige bebouwing. Daarnaast bevat de opgenomen bestemmingsregeling in beginsel alleen uitbreidingsruimte op basis van een afwijkingsbevoegdheid. Met andere woorden, de maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing is over het algemeen gelijkgesteld aan de al bestaande oppervlakte. Ook zijn de maximale goot- en bouwhoogte niet voor het terrein als geheel vastgelegd, maar per gebouw afzonderlijk: aan ieder binnen het bestemmingsvlak gelegen bouwvlak is een separate maatvoeringsaanduiding gekoppeld.

In de afwijkingsbevoegdheid is wederom opgenomen dat alvorens een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan verleend kan worden voor uitbreiding van de bestaande oppervlakte aan bebouwing, er een toetsing aan het 'Nee, tenzij'-regime dient plaats te vinden, tenzij het een uitbreiding betreft van geringe omvang (in absolute zin). Van belang is daarbij dat voor het laatste bij instellingen een maximum maat van 150 m² geldt.

Recreatief medegebruik

Het gemeentelijk beleid is erop gericht het buitengebied de komende planperiode aantrekkelijk te houden voor met name recreatief medegebruik in de dagrecreatieve sfeer, zoals wandelen, fietsen en paardrijden. Waar nodig en mogelijk, en zonder de natuur geweld aan te doen, zal het padenstelsel aangevuld en verbeterd worden om het recreatief medegebruik te bevorderen. De aanleg van picknickplaatsen hoort hier ook bij. Dit kan als vanzelfsprekend uitsluitend plaatsvinden na overleg en overeenstemming van de grondeigenaar. Het betreft voornamelijk maatregelen die geen directe vertaling in het bestemmingsplan behoeven.

Wel moet voorkomen worden dat de bestaande en/of nog te ontwikkelen natuurwaarden in het plangebied in het gedrang komen. Verwacht wordt dat de wijze waarop door de regelingen uit dit bestemmingsplan recreatie in het buitengebied van Amerongen, Maarn, Maarsbergen en Overberg mogelijk gemaakt wordt, geen noemenswaardige conflicten zal opleveren met de andere gebruiksvormen, zoals de landbouw en het natuurbeheer.

Ondergronds bouwen

Binnen enkele bestemmingen, zoals Maatschappelijk en Sport, worden mogelijkheden geboden om ook buiten bouwvlakken (maar binnen het bestemmingsvlak) ondergronds te bouwen. Het gaat daarbij om gebouwen ten behoeve van parkeervoorzieningen, stalling en opslag. Dit geeft de mogelijkheid binnen de betreffende bestemmingen maatregelen te treffen om de parkeerdruk ter plaatse te kunnen opvangen en in voorkomend geval aanwezige natuurwaarden in de directe omgeving zoveel mogelijk te ontzien.

Vraag: speelt deze noodzaak in dit bestemmingsplan?

5.8 Cultuurhistorie en archeologie

Monumentale panden

De in het plangebied aanwezige Rijks- en gemeentelijke monumenten zijn op de plankaart niet als zodanig aangeduid. Ofschoon het wel is gebeurd bij voorgaande bestemmingsplannen van de gemeente, dient geconstateerd te worden dat dit niet past binnen de systematiek van de regeling 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen'

(kortweg: SVBP), welke regeling heden bij het opstellen van bestemmingsplannen moet worden gehanteerd.

Daarbij geldt dat voor Rijks- en gemeentelijke monumenten reeds een beschermende regeling is opgenomen in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening.

Bescherming archeologische waarden

In het plangebied komt een aantal terreinen met een vastgestelde archeologische waarde voor, welke zijn aangewezen als archeologische monumenten. **Vraag: Beschermd in de zin van de Monumentenwet 1988? Zo niet, dan regeling opnemen.**

Volgens de gemeentelijke archeologische waarden- en beleidsadvieskaart gelden er, afhankelijk van de archeologische waardering, vijf verschillende oppervlakte-ondergrenzen ten aanzien van eventuele bodemingrepen. Op de plankaart zijn in dat verband ook vijf dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Het betreft:

- 'Waarde - Archeologie 1 zeer hoog': niet-wettelijk beschermde AMK-terreinen, niet-wettelijk beschermde AMK-terreinen zijnde grafheuvels, beschermde landgoederenzones en gebieden met een hoge archeologische verwachting zijnde ontginningsassen;
- 'Waarde - Archeologie 2 bufferzone zeer hoog': de zones van 250 m rond wettelijk en niet-wettelijk beschermde AMK-terreinen;
- 'Waarde - Archeologie 3 hoog': gebieden met een hoge archeologische verwachting;
- 'Waarde - Archeologie 4 middelhoog': gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en gebieden met een lage dan wel middelhoge archeologische verwachting zijnde sneeuw- en smeltwaterdalen;
- 'Waarde - Archeologie 5 laag': gebieden met een lage archeologische verwachting.

Een dubbelbestemming omvat dus zowel de aanwezige als de naar verwachting aanwezige archeologische waarden. In de regels is gekoppeld aan de dubbelbestemmingen een regeling opgenomen, betreffende de wijze van omgaan met de aanwezige dan wel de naar verwachting aanwezige archeologische waarden bij bodemingrepen. Deze regeling houdt het onderstaande in.

Voor bepaalde soorten werken en werkzaamheden (geen bouwen) over een zekere oppervlakte of meer, geldt de vereiste van een omgevingsvergunning. Het betreft met name het uitvoeren van graafwerkzaamheden, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 30 cm. Afhankelijk van de dubbelbestemming die het betreft, bedraagt de oppervlakte-ondergrens 50 m², 100 m², 150 m², 1.000 m² dan wel 10 ha. Voor werken en werkzaamheden die kunnen worden aangemerkt als 'normaal beheer en onderhoud', zoals onder meer het periodiek omploegen van akkerland, is geen omgevingsvergunning nodig.

De omgevingsvergunning kan slechts worden verkregen, indien de archeologische waarden van de betreffende gronden niet worden aangetast. De aanvrager van de omgevingsvergunning dient een rapport (archeologisch vooronderzoek) te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein waar de werken zullen plaatsvinden, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

In de regels is een dergelijke rapportageplicht ook opgenomen voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor bouwen. Evenals de regeling voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zijn de eisen, die gesteld kunnen worden bij een omgevingsvergunning voor bouwen gebaseerd op de bepalingen betreffende archeologische monumentenzorg in de Monumentenwet 1988.

Een wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk de ligging van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' te wijzigen. Het is immers niet ondenkbaar dat bij een bodemingreep in een gebied met een lage verwachtingswaarde toch archeologische waarden worden vastgesteld. Daarnaast kan uit nader onderzoek volgen dat in een zeker gebied juist wel of toch geen sprake is van een middelhoge dan wel hoge verwachtingswaarde. Beide gevallen kunnen aanleiding geven om de dubbelbestemming alsnog aan bepaalde gronden op te leggen, dan wel ze te verwijderen.

Overigens dient te worden bedacht dat een omgevingsvergunnings- en rapportagevereiste in dit kader overwegend tot doel heeft nadruk te leggen op het vroegtijdig en volwaardig meewegen van deze waarden bij ruimtelijke ingrepen, om zodoende de mogelijkheid tot planaanpassing nog open te houden. Alleen indien archeologische waarden worden aangetroffen, is het noodzakelijk verder onderzoek plaats te laten vinden, met een mogelijke vertraging van de uitvoering van de beoogde werkzaamheden. Uiteindelijk is er meestal geen belemmering meer voor de beoogde activiteiten.

Benadrukt wordt tot slot dat het in één dubbelbestemming vervatten van zowel vastgestelde als verwachte archeologische waarden ten goede komt aan de overzichtelijkheid van het plan als geheel, zonder dat de bescherming van deze waarden onvoldoende gewaarborgd is.

5.9 Landgoederen en buitenplaatsen

Bestaande landgoederen en buitenplaatsen

De in het plangebied gelegen bestaande landgoederen en buitenplaatsen vormen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Zij vertellen iets over de geschiedenis van het gebied, maar zijn ook landschappelijk erg aantrekkelijk. Mede daarom zorgen ze er voor dat de omgeving ook recreatief zeer aantrekkelijk is. Het meest karakteristieke aan een landgoed of buitenplaats is de afwisseling van verschillende functies (met name bos en landbouw), waarbij de omvang per functie geen vast gegeven behoeft te zijn.

Ten aanzien van de wijze van bestemmen van de landgoederen en buitenplaatsen in dit plan kan het volgende worden vermeld. Omdat een bestemmingsplan regels geeft voor het gebruik van gronden en gebouwen alsmede het bouwen, vormen de huidige functie en het huidige gebruik het uitgangspunt voor de op te leggen bestemmingen. Primair gaat het derhalve om agrarische bestemmingen, natuurbestemmingen, woonbestemmingen et cetera. In het geval van een landgoed of een buitenplaats is veeleer sprake van een samenstel van verschillende functies, die als geheel beheerd worden. Hier is vooral de eigendomssituatie bepalend. Een bestemmingsplan regelt echter niet de eigdommen, maar het gebruik. De eigendomssituatie heeft ruimtelijk geen relevantie. In het algemeen zijn de op de bestaande landgoederen en buitenplaatsen aanwezige functies daarom afzonderlijk bestemd, tot bijvoorbeeld 'Wonen', 'Maatschappelijk' of 'Kantoor'.

Bij een aanvullende regeling voor (bestaande) landgoederen en buitenplaatsen in het plan moet het dus de ruimtelijk relevante meerwaarde betreffen van landgoederen en buitenplaatsen, die onvoldoende door de onderliggende bestemmingen wordt beschermd of geregeld. Daarbij kan het met name gaan om de volgende bijzondere waarden:

- Een kenmerkende paden- en lanenstructuur of karakteristieke zichtassen;
- Bijzondere landschappelijke elementen, zoals theekoepels, hekwerken en dergelijke;
- Karakteristieke centrale bebouwing, veelal in de vorm van een kasteel, landhuis of versterkt huis, veelal met een tuin en park.

Voor zover de bestaande landgoederen en buitenplaatsen in het plangebied dergelijk bijzondere waarden vertegenwoordigen, zijn die waarden aanleiding geweest voor het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Landgoed en buitenplaats'. Rekening is gehouden met het feit dat het toekennen van een dubbelbestemming aan een landgoed of buitenplaats, dat enkel bestaat uit bos en agrarische gronden, geen meerwaarde heeft. Hier is de instandhouding van de aldaar voorkomende bijzondere waarden al door de onderliggende bestemming afdoende geregeld.

Het opleggen van de dubbelbestemming heeft aldus met name tot doel de instandhouding van bepaalde bijzondere waarden op landgoederen en buitenplaatsen te waarborgen, gezien uit het oogpunt van de bestaande situatie. Daarnaast is aan de dubbelbestemming een enkele specifieke afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid gekoppeld, welke beperkte ontwikkelingsruimte biedt ten behoeve van het bevorderen van de instandhouding van het landgoed c.q. de buitenplaats.

Uit de ligging van de dubbelbestemming op de plankaart volgt de begrenzing van de bestaande landgoederen en buitenplaatsen. **Vraag: Is er een kaart voorhanden met daarop de ligging van de landgoederen, zoals bij Doorn? Het gaat om beschermde (historische) buitenplaatsen en de landgoederen, die zijn gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928.**

Nieuwe landgoederen

In het plangebied zijn, gelet op het Beleidskader Nieuwe Landgoederen (zie paragraaf 2.5), gebieden waar ontwikkeling van nieuwe landgoederen aan de orde kan zijn. De gebieden waar dit mogelijk en wellicht gewenst wordt geacht, zijn aangewezen als een zoekgebied voor nieuwe landgoederen. Het betreft met name de zone ten noorden van Maarn en Maarsbergen, rondom Overberg en ten zuiden van Amerongen in het Amerongerweteringgebied. Voor een deel van deze zones zijn nieuwe landgoederen zondermeer mogelijk, voor het overige is een ontheffing van de provincie Utrecht nodig.

Echter, vanwege het belang dat wordt gehecht aan het behouden van de hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied en gezien het vele onderzoek dat vereist is in het kader van de ontwikkeling van een nieuw landgoed, dient voor de realisatie van een (nieuw) landgoed de 'zware' procedure van herziening van het bestemmingsplan te worden. In zowel het Beleidskader Nieuwe Landgoederen, als het daaraan voorafgaande beleid, is dit ook als zodanig gesteld. In de regels van dit bestemmingsplan is daarom geen regeling opgenomen, die de ontwikkeling van nieuwe landgoederen mogelijk maakt.

5.10 Infrastructuur

Verkeersvoorzieningen

In de bestemmingsplannen Buitengebied van de voormalige gemeenten Maarn en Amerongen is één verkeersbestemming aanwezig voor alle wegcategorieën. Het ligt daarom voor de hand de regeling voor het gebruik van gronden voor verkeersdoeleinden in dit plan te laten volgen door één verkeersbestemming. Alle openbare wegen in het plangebied, alsmede de belangrijkste specifieke fietspaden zijn, inclusief de daarvan deel uitmakende voet- en fietspaden, fietsstroken, rabatstroken en bermen, bestemd tot 'Verkeer'. Het betreft die wegen en paden, die voor de verkeersafwikkeling en de -ontsluiting een functie hebben en openbaar zijn. Bepalend is dus de aard van het gebruik en niet de wijze van inrichting.

Overige infrastructurele voorzieningen

Voor de komende planperiode worden weinig ingrijpende infrastructurele werken verwacht in het plangebied, die andere gebruiksbelangen dwars kunnen zitten. In de meeste gevallen betreft het het voortzetten van het huidige gebruik cq. het blijven bestemmen van bestaande infrastructurele voorzieningen in het gebied. Om de infrastructurele voorzieningen zo veel mogelijk te vrijwaren van ongewenste bebouwing, zijn voor de hoogspanningsleiding, hoofdaardgastransportleiding, olietransportleiding en drinkwatertransportleiding dubbelbestemmingen opgenomen, met een bijbehorende regeling in de regels.

Het betreft de dubbelbestemmingen:

- Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- Leiding - Gas;
- Leiding - Olie;
- Leiding - Water.

5.11 Vrijkomende agrarische bebouwing

Gelet op de vaak moeilijke positie waarin het agrarisch bedrijfsleven zich bevindt ten gevolge van scherpe milieu-eisen en het internationale markt- en prijsbeleid mag verwacht worden, dat in de komende planperiode meerdere agrarische bedrijven zullen worden beëindigd. Tot nog toe zijn het vooral de kleinere agrarische bedrijven die ermee ophouden, maar de verwachting bestaat dat dit in toenemende mate ook grotere bedrijven met behoorlijke opstallen zal betreffen.

Deze vrijkomende agrarische opstallen roepen de vraag op naar de toekomstige bestemming en gebruik. Uitgangspunt van het beleid is dat zoveel mogelijk gestreefd moet worden naar agrarisch hergebruik van de opstallen. Voordat over het toestaan van eventuele andere functies gesproken wordt, zal dan ook moeten worden aangetoond, dat agrarisch hergebruik niet mogelijk is of niet reëel is. In de praktijk blijkt echter, dat veel van deze gebouwen zijn verouderd en daarom geen directe waarde meer hebben voor agrarisch hergebruik.

Als agrarisch hergebruik niet mogelijk blijkt, zou uit landschappelijk oogpunt sloop gewenst zijn. In de praktijk is daadwerkelijke sloop daarentegen vaak moeilijk te realiseren (kostenoverweging: kapitaalvernietiging). Het is dan ook wenselijk sturing te geven aan de hergebruiksmogelijkheden van deze (voormalig agrarische) bedrijfsgebouwen.

De gedachte daarbij is dat een positief beleid - het onder stringente randvoorwaarden enige mogelijkheden bieden - effectiever wordt geacht dan een verbod. In de praktijk zal handhaving van de verbodspraktijken namelijk moeizaam werken. Bovendien zijn er goede maatschappelijke argumenten aan te voeren: het slopen van de gebouwen wordt voorkomen (kapitaalvernietiging: slopen kost veel geld). In geval van voormalig agrarische gebouwen in zeer kwetsbare gebieden kan sloop evenwel de voorkeur hebben. Dat is alleen te realiseren wanneer daar ook geld voor beschikbaar komt, bijvoorbeeld in de vorm van een sloopfonds.

Als algemene uitgangspunten voor hergebruik van voormalig agrarische gebouwen gelden de volgende regels:

- het moet gaan om een algehele beëindiging van het agrarisch bedrijf;
- de vrijkomende gronden moeten in agrarisch gebruik blijven of worden ingericht voor natuurontwikkeling;
- de omliggende agrarische bedrijven en/of woningen mogen niet worden belemmerd;
- goede landschappelijke inpassing;
- geen hinder voor het milieu;

- er dient toetsing aan gevolgen voor de natuur en waterhuishouding plaats te vinden;
- geen uiterlijk vertoon, zoals reclame-uitingen in allerlei vormen;
- geen toename van de bebouwing: een minimale sloop van 50% van de oppervlakte van de bestaande voormalig agrarische bedrijfsgebouwen, waarbij maximaal 500 m² mag resterem. Van deze maatvoering kan worden afgeweken, als het gaat om de laatste categorie bedrijven (aan landbouw verwante functies), zoals hierna wordt aangegeven onder functieverandering naar bedrijven. Deze regeling geldt overigens niet voor functieverandering naar wonen. Als aandachtspunt geldt dat sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voorkomen moet worden;
- geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting.

Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan via een wijzigingsbevoegdheid de agrarische bestemming (het agrarisch bouwvlak) worden omgezet in een aantal andere bestemmingen.

Bij de hergebruiksmogelijkheden kan gedacht worden aan verschillende functies. Echter, de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zien in het algemeen wel alleen toe op functies, die in beginsel niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap, het natuurlijk milieu van de omgeving en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De activiteiten die volgens het bestemmingsplan in vrijkomende agrarische bebouwing kunnen worden toegestaan, leveren in feite geen (verdere) visuele of akoestische verstoring op voor de omliggende omgeving. Met name ten aanzien van de mogelijke ligging van de bestaande functie binnen of in de nabijheid van de EHS dan wel in een stiltegebied is dat van belang.

Met nadruk wordt tenslotte vermeld dat het dus niet gaat om nieuwvestiging, maar alleen om het benutten van bestaande voormalig agrarische bedrijfsgebouwen, die heden nog een agrarische bestemming hebben.

Functieverandering naar wonen

Het provinciaal beleid voor vrijkomende bebouwing is primair gericht op kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied, via (gedeeltelijke) sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, in combinatie met vervangende woningbouw. Hierbij geldt een aantal voorwaarden. Bij sloop van alle voormalige (cultuurhistorisch niet-waardevolle) bedrijfsgebouwen is de bouw van één extra woning mogelijk ('Ruimte voor Ruimte'-regeling). In gebied, volgens het Reconstructieplan aangeduid als extensiveringsgebied, bedraagt de ondergrens voor de te slopen oppervlakte aan bedrijfsgebouwen 800 m². In verwevings- en landbouwontwikkelingsgebied is dat 1.000 m².

Bij functieverandering naar wonen geldt dat:

- Gebruik van de (voormalige) bedrijfswoning als burgerwoning: omzetten van het agrarisch bouwvlak in een woonbestemming, teneinde verdere toename van de bebouwing tegen te gaan. Anderzijds moet het bouwvlak niet te snel worden verwijderd om agrarisch hergebruik niet onnodig te belemmeren;
- Verbouw van de voormalige boerderij tot twee burgerwoningen is mogelijk, mits:
 1. er is aangetoond dat agrarisch hergebruik niet mogelijk is;
 2. sprake is van inpandige bedrijfsruimte, die verbouwd kan worden tot (tweede) woning (veelal de grotere boerderijen). Geen verbouw van vrijstaande bedrijfs- of bijgebouwen tot woning;
 3. de overige opstallen moeten worden gesloopt, met uitzondering van gebouwen die als bijgebouw voor het wonen dienst gaan doen;
 4. verbouw tot twee burgerwoningen mag er niet toe leiden dat deze in een later stadium worden vervangen door vrijstaande woningen;

5. in lijn met de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling: bouw van één extra vrijstaande woning, mits er minimaal 800 dan wel 1.000 m² wordt gesloopt.

Funcieverandering naar verblijfsrecreatie

Bij funcieverandering naar verblijfsrecreatie is het mogelijk om te veranderen naar:

- kampeerboerderij/pension;
- kleinschalige verblijfsrecreatie.

Funcieverandering naar horeca

Bij funcieverandering naar horeca geldt dat volledige omzetting naar horecadoeleinden (drank- en maaltijdverstrekking, geen logies) alleen via een afzonderlijke herziening en langs doorgaande wegen toelaatbaar is.

Funcieverandering naar bedrijven

Op basis van het principe van een positieve lijst kunnen bij funcieverandering naar bedrijven de volgende typen bedrijvigheid worden toegelaten:

- Dienstverlenende bedrijven, nader onder te verdelen in:
 1. medische (verwante) dienstverlening, zoals een privé-kliniek, kuuroord, groepspraktijk of dierenkliniek;
 2. sociale dienstverlening, bijvoorbeeld kinderopvang of een zorgboerderij;
 3. zakelijke dienstverlening, waaronder een adviesbureau of computerservicebedrijf;
- ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven (bijvoorbeeld een palingrokerij, wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij of riet- en vlechtwerk);
- overige kleinschalige ambachtelijke bedrijven (bijvoorbeeld een dakbedekker, rietdekker, schildersbedrijf, houtbewerkingbedrijf, meubelmaker of installatiebedrijf);
- aan landbouw verwante functies, zoals agrarische hulpbedrijven, toeleverende bedrijven, semi-agrarisch, paardenpension.

5.12 Ontwikkelingskaart

PM

Vraag: Is deze nog nodig c.q. gewenst?

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg en inspraak

In het kader van vooroverleg wordt het voorontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen toegezonden aan de diverse instanties, die volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bij de planvorming dienen te worden betrokken.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan: in het plan is vooral de bestaande, feitelijke situatie vastgelegd en planologisch-juridisch geregeld. Het bestemmingsplan voorziet niet in grootschalige (nieuwe) ontwikkelingen, maar maakt wel, via een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, in beperkte mate kleinschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk, naast de gebruikelijke (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden voor de reeds bestaande functies.

De kleinschalige nieuwe ontwikkelingen, waar het bestemmingsplan via afwijking of wijziging ruimte aan biedt, betreffen uitsluitend particuliere initiatieven. Gelet hierop komen de financiële consequenties van nieuwe ontwikkelingen, zoals planschade, te zijner tijd voor rekening van de initiatiefnemer (derden).

Gezien het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) biedt het bestemmingsplan voor het overige rechtens geen ruimte aan de realisatie van bouwplannen, waar genoemde verplichting (van een exploitatieplan) op van toepassing is. Daarom hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Aan de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn voor de gemeente dan ook geen kosten verbonden. Gelet hierop is onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid achterwege gebleven; de economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

6.3 Handhavingsaspecten

Een goed doortimmerd plan maken is één, de uitvoering ervan is twee. Een belangrijk aspect van die uitvoering is de handhaving van de in het bestemmingsplan opgenomen (spel)regels door de verantwoordelijke overheid en de naleving ervan door de betrokken burgers.

Teneinde het plan zo goed mogelijk handhaafbaar te maken, dient aan een aantal vereisten te worden voldaan:

- Vastleggen nulsituatie;
- Helderheid en overzichtelijkheid van de spelregels;
- Bekendheid met de spelregels;
- Toezicht op de naleving van de spelregels;
- Een goede organisatie en coördinatie van de handhaving.

Vastleggen nulsituatie

Bij een nieuw bestemmingsplan dient met 'een schone lei' begonnen te worden. Dat betekent dat tijdens de ontwikkeling van het nieuwe bestemmingsplan een sanering van oude situaties plaats moet vinden en een toets of sommige situaties via het plan gelegaliseerd kunnen worden of niet.

Anders gezegd: er dient een heldere nulsituatie te worden vastgelegd. Om dat te bereiken is het noodzakelijk een nauwgezette inventarisatie uit te voeren (de 'nulinventarisatie'). Ten behoeve van dit bestemmingsplan is in het kader van deze inventarisatie een overzicht opgesteld van diverse gegevens per perceel. Voor dit overzicht is gebruik gemaakt van verschillende informatiebronnen (vigerend bestemmingsplan, vrijstellingen/ontheffingen, bouw-, aanleg- en milieuvergunningen, Kamer van Koophandel, WOZ-gegevens, informatie van kenners en dergelijke). Enerzijds konden op basis daarvan handhavingsgevallen worden vastgesteld; anderzijds heeft dit overzicht geleid tot voorstellen voor een bestemming per perceel.

De inventarisatie per perceel is, samen met de vigerende bestemmingsplannen, uitgangspunt geweest voor het tekenen van de bestemmingen per perceel op de plankaart. Tevens zal de inventarisatie worden gehanteerd als nulmeting in het kader van de handhaving. Daarnaast beschikt de gemeente over recente luchtfoto's die bij het vaststellen van de nulsituatie een belangrijke rol kunnen spelen. Op basis van deze nulmeting zal vervolgens een handhavingsprogramma worden opgesteld.

Helderheid en overzichtelijkheid van de spelregels

In dit bestemmingsplan voor het buitengebied van Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen is vanaf het begin nadrukkelijk gestreefd naar zo groot mogelijke duidelijkheid en overzichtelijkheid. Zowel de burger als de ambtenaar die op de uitvoering van de afgesproken spelregels moet toezien, moet snel inzicht kunnen krijgen in wat er wel en niet onder bepaalde voorwaarden is toegestaan in zijn situatie.

De basis voor handhaving in het buitengebied is dan ook primair gelegen in het maken van een overzichtelijk en duidelijk bestemmingsplan, met een heldere plankaart en toegankelijke regels. In dit bestemmingsplan is zowel in de toelichting als in de regels gebruik gemaakt van praktische tabellen en overzichten. Tenslotte kan vermeld worden dat dit nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen een gebiedsspecifieke regeling van omgevingsvergunningen kent. Hiermee is bewerkstelligd dat voor de meest wezenlijke waarden van een gebied een omgevingsvergunning wordt gevraagd.

Bekendheid met de spelregels

Wanneer een duidelijk plan met overzichtelijke en begrijpelijke spelregels voorhanden is, blijft de opgave bestaan zowel de gebruikers van het plan als de toezichthouders op het plan voldoende vertrouwd te maken met de spelregels en hun toepassing. Dit vraagt om gerichte voorlichting aan de gebruikers van het plangebied.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is daarom ruim aandacht besteed aan voorlichting. Op deze wijze kan een situatie worden geschapen, waarin niet langer het excuus geldt dat men niet wist dat iets wel of niet was toegestaan in het buitengebied. Met name is het van belang dat de mensen weten wanneer voor een bouw- of een gebruiksactiviteit een vergunning nodig is, of dat iets echt verboden is. **Vraag: Gebeurt dit voor onderhavig bestemmingsplan?**

Toezicht op de naleving van de spelregels

Kern van structurele handhaving is uiteraard een structurele controle. Zonder dat blijft

handhaving een lege huls. Van groot belang is een kenbaar, opvallend controlebeleid. Zijdelings effect is dat daarvan een preventieve werking uitgaat. Eveneens moet kenbaar zijn dat 'lik-op-stuk' gereageerd wordt. Belangrijke facetten van structurele handhaving zijn:

- Voorlichting en communicatie;
- Capaciteit in middelen en personeel;
- Continuïteit;
- Rapportage;
- Goede archivering en/of database;
- Intergemeentelijke en interdisciplinaire aanpak waar nodig.

Het verdient aanbeveling voor structurele handhaving een draaiboek op te stellen met een vast stappenplan en checklist (tevens risico-analyse). Verder is het handzaam als de direct betrokken medewerkers beschikken over een lijst met mogelijke overtredingen met daarin opgenomen de gevolgtrekkingen bij de geconstateerde overtredingen.

Daarnaast dient er voldoende menskracht beschikbaar te zijn voor handhaving. Het is overigens aan te bevelen, de geconstateerde handhavingsgevallen in een database bij te houden, zodanig dat deze gemakkelijk 'overdraagbaar' zijn en direct toegankelijk voor andere medewerkers, voor leiding en bestuur. Gegevens kunnen worden toegevoegd aan de database, die als beschrijving van de nulsituatie al beschikbaar is.

Als stimulans voor de handhaving verdient het verder aanbeveling tenminste eenmaal per jaar een handhavingsactie uit te voeren. Voorkeur verdient een actie die zowel thema- als gebiedsgericht is, met een aantal specifieke speerpunten. Zeker zo'n actie kan met de nodige voorlichting 'omlijst' worden.

Een goede organisatie en coördinatie van de handhaving

Ook vanuit milieucontroles vindt er regelmatig een inspectie van het buitengebied plaats. Hierbij kan wat betreft handhaving winst behaald worden, door enerzijds een goed samenspel binnen het gemeentelijke apparaat en anderzijds een beter samenspel met en vertrouwen bij de gebruikers. Op vergelijkbare wijze is ook de samenwerking met de handhavers van het Hoogheemraadschap van belang.

Er dient dus duidelijkheid te bestaan binnen de gemeente wie er verantwoordelijk is voor dit stuk handhaving van de kwaliteit in het buitengebied.

Om tot coördinatie te komen tussen alle handhavingspartners is een Samenwerkingsovereenkomst Handhaving in de provincie Utrecht gesloten, in juni 1999. In dat verband is door alle instanties en organisaties, welke bij de handhaving van groene (natuur en landschap), rode (stad), grijze (milieu) en blauwe (water) wet- en regelgeving betrokken zijn, overeengekomen dat handhaving integraal onderdeel uitmaakt van beleidsontwikkeling, beleidsuitvoering en beleidsevaluatie.

Daarnaast dient met de gebruikers een vertrouwensrelatie opgebouwd te worden, waarbinnen constructief vooraf overleg plaatsvindt over afwijkende activiteiten op de gronden en in opstallen.

Conclusie

De conclusie kan zijn, dat met de vaststelling van dit bestemmingsplan de werkzaamheden niet zijn beëindigd. Ook daarna moeten op het gebied van de handhaving de nodige stappen worden gezet en activiteiten worden verricht.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Verslag wateroverleg

Nerslag wateroverleg OMMA

Betreft: Wateroverleg te Driebergen

datum: 04-10-2011

Leden: Bas Spanjers (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden)
Dimitri van Dam (Waterschap Vallei en Eem)
Alfons Mulder en Annemarie ten Schure (gemeente)
Henk van Paassen, Michiel Noordzij en Anje Koop (Amer)

Nr: 78-105

CC: -

Agenda: 1. Besproken punten
2. Afspraken

Afwezig: -

1. Besproken punten

Algemene informatie

- **De waterschap Vallei en Eem (WVE)** geeft aan dat de volgende punten moeten worden opgenomen:
 - o Rioolwaterzuiveringsinstallatie met hindercirkel. Deze zijn in het huidige bestemmingsplan goed bestemd, maar de hindercirkel moet nu ook op de plankaart worden gezet.
 - o Primaire watergangen. De bestanden daarvoor zullen worden/ zijn aangeleverd.
 - o Dijken met zonering, het gaat hier met name om de Slaperdijk.
 - o Rioolpersleidingen en de rioolgemalen bij Overberg en Maarsbergen. De grotere rioolgemalen (> 10 m²) bestemmen als nutsvoorziening of een andere aanduiding. Er moet verder gekeken worden naar een geluidszone om de gemalen.
 - o Verder zijn er in het gebied geen waterbergingsgebieden of bijzonderheden met betrekking tot het grondwater. De nieuwe watergangen vallen in een ander plan.
- **Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)** heeft de volgende punten:
 - o Kwelwaterroute, dit zijn bestaande watergangen.
 - o Rioolpersleiding.
 - o Primaire waterkering met zone voor de uiterwaarden van de Nederrijn.
 - o Grote gemalen.

Cultuurhistorie

- Er zijn in dit plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle wateren die relevant zijn voor het bestemmingsplan.
- In het plangebied zijn natte natuurparels aanwezig, Kolland en de Rode Haan. Kolland valt in Natura 2000. Het WVE zoekt uit of de Rode Haan binnen het plangebied OMMA ligt of niet. En of het een natte natuurparel is.

Overig

De afkoppelconvenant is relevant voor de waterparagraaf. Afkoppelkansenkaart en rioleringsplan is bij de gemeente aanwezig.

Er zijn mogelijk sprengen. Hiervoor kent het HDSR een sprengenbeleid. De HDSR stuurt de gegevens toe.

De Hoofdwatertransportleidingen zijn in het beheer bij Vitens.

2. Afspraken

- De waterbestanden worden opgestuurd door de waterschappen.
- De bestanden worden gestuurd in een DGN, DWG, DXF of in shapefiles.
- Amer stuurt een concept waterparagraaf. Ook Amer het verslag, wat in de bijlage komt bij de toelichtingen van het bestemmingsplan.