

**Bestemmingsplan buitengebied
Maartensdijk 2012**



ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

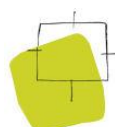
**Bestemmingsplan buitengebied
Maartensdijk 2012**

O N T W E R P

Inhoud

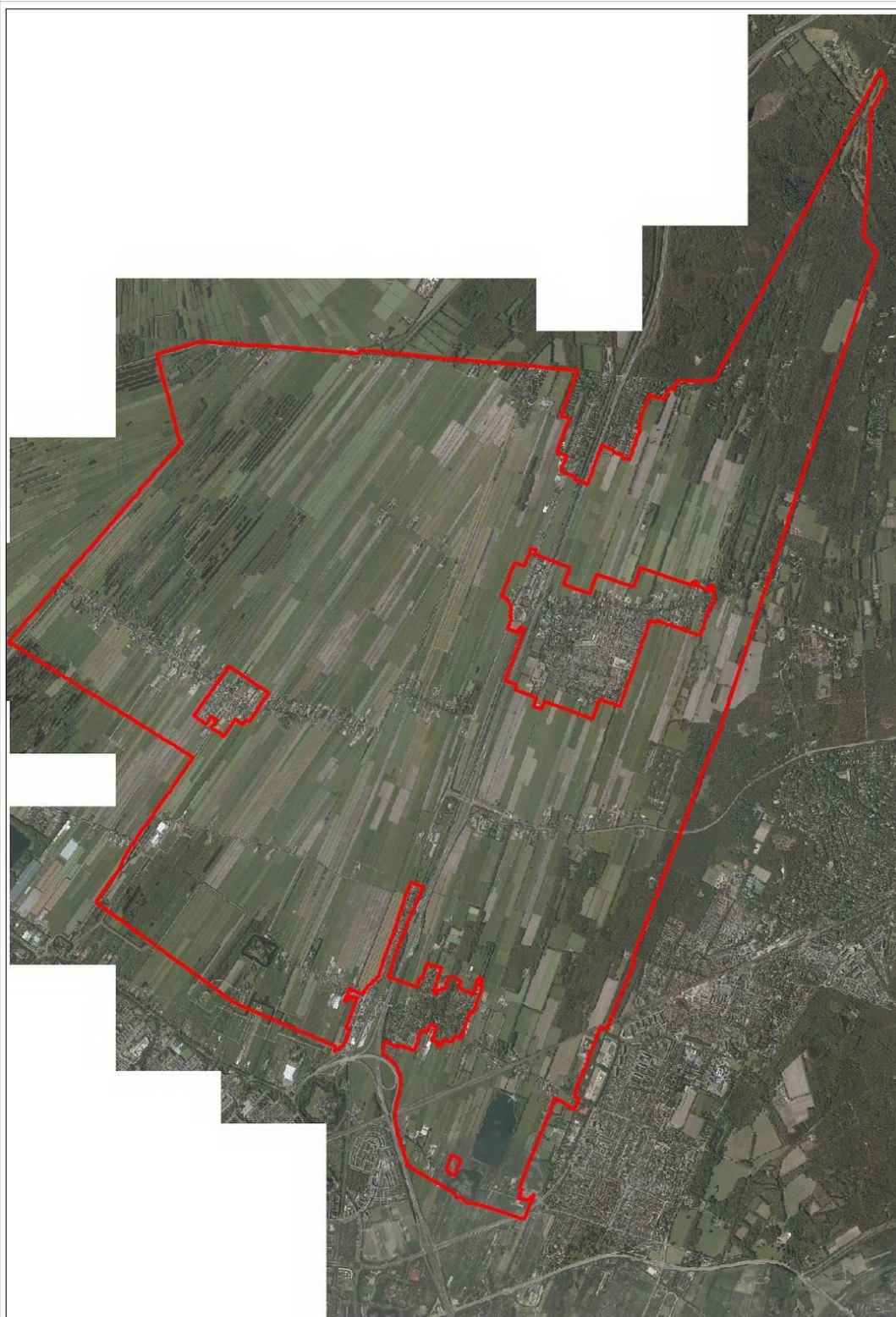
Toelichting met bijlage
Regels met bijlage
Verbeelding

31 mei 2013
Projectnummer 024.00.01.24.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Begrenzing van het plangebied	9
1.3	Geldend bestemmingsplan	10
1.4	Leeswijzer	10
2	Bestaande situatie	11
2.1	Ruimtelijke structuur	11
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis	11
2.1.2	Landschap	13
2.1.3	Archeologie	16
2.1.4	Cultuurhistorie	20
2.1.5	Infrastructuur	23
2.2	Functionele structuur	24
2.2.1	Agrarische bedrijvigheid	24
2.2.2	Wonen	25
2.2.3	Niet-agrarische bedrijvigheid	25
2.2.4	Recreatie	25
2.2.5	Overige voorzieningen	26
3	Beleidskader	27
3.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en AMvB Ruimte	27
3.2	Structuurvisie provincie Utrecht 2013-2028 en provinciale ruimtelijke verordening	28
3.3	Herinrichting Noorderpark	33
3.4	Gebiedsvisie Heel de Heuvelrug	35
3.5	Structuurvisie Gemeente De Bilt 2030	36
3.6	Ruimte voor een vitaal Platteland	38
3.7	Beeldkwaliteitsplan en Landschapsontwikkelingsplan	39
3.8	Gemeentelijk Verkeer- en vervoerplan	40
3.9	Dorpsvisie Groenekan	41
3.10	Concept Gebiedsvisie De Bilt West	42
4	Onderzoeksaspecten	45
4.1	Plan-MER	45
4.2	Bodem	52
4.3	Water	54
4.4	Geluid	57
4.5	Externe veiligheid	60
5	Juridische toelichting	67
5.1	Algemeen	67

5.2	Bestemmingsregels	68
5.2.1	Agrarisch met waarden 1 en 2	68
5.2.2	Bedrijf en Bedrijf - Nutsvoorziening	73
5.2.3	Gemengd	74
5.2.4	Groen	74
5.2.5	Horeca	74
5.2.6	Kantoor	75
5.2.7	Maatschappelijk 1,2,3,4	75
5.2.8	Natuur	76
5.2.9	Recreatie - Dagrecreatie, Recreatie - Verblijfsrecreatie en Recreatie - Volkstuinen	79
5.2.10	Sport	80
5.2.11	Verkeer en Verkeer - Railverkeer	80
5.2.12	Water	81
5.2.13	Wonen	81
5.2.14	Leiding - Gas	82
5.2.15	Leiding - Hoogspanningsverbinding	82
5.2.16	Leiding - Riool	82
5.2.17	Waarde - Archeologie	82
5.3	Algemene regels	82
5.3.1	Algemene bouwregels	83
5.3.2	Algemene aanduidingsregels	83
5.3.3	Algemene afwijkingsregels	84
5.3.4	Algemene gebruiksregels	84
5.3.5	Algemene procedureregels	84
5.3.6	Algemene wijzigingsregels	84
5.4	Overgangs- en slotregels	85
6	Uitvoerbaarheid	87
6.1	Handhaving	87
6.2	Economische uitvoerbaarheid	87
6.3	Planschade	88
6.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	88
6.4.1	Resultaten inspraak en vooroverleg	88

Bijlage

Inleiding



1.1

Aanleiding

De gemeente De Bilt werkt aan de herziening van alle bestemmingsplannen voor het landelijk gebied. Voorafgaand aan de actualisering van het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk is het Bestemmingsplan Buitengebied - Zuid opgesteld en momenteel wordt gewerkt aan het bestemmingsplan Buitengebied Noord-Oost. Nu is ook het plangebied rondom de kern Maartensdijk aan een actualisering toe.

Het ruimtelijk beleid voor het grootste deel van het plangebied wordt tot op heden gevoerd op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk, dat op 26 oktober 2000 door de raad van de voormalige gemeente Maartensdijk is vastgesteld en op 5 juni 2001 door de provincie werd goedgekeurd. Vervolgens heeft een artikel 30 WRO herziening plaatsgevonden die op 23 september 2010 onherroepelijk is verklaard.

Het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk is wat betreft plansystematiek afgestemd op het Handboek van de gemeente De Bilt. Tevens is waar mogelijk rekening gehouden met het bestemmingsplan Buitengebied - Zuid en het bestemmingsplan Buitengebied Noord-Oost.

1.2

Begrenzing van het plangebied

Ten behoeve van de herziening is de exacte begrenzing van het plangebied vastgelegd.

De uitgangspunten voor deze begrenzing zijn:

1. de gemeentegrens;
2. de grenzen van de geldende bestemmingsplannen voor de kernen Hollandsche Rading, Maartensdijk, Westbroek en Groenekan. Deze kernen vallen namelijk niet binnen dit bestemmingsplan;
3. de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied Noord-Oost;
4. de grenzen van de geldende bestemmingsplannen voor de kernen van De Bilt en Bilthoven.

De exacte begrenzing van het plangebied is op de overzichtskaart, aan het begin van deze toelichting, weergegeven.

1.3

Geldend bestemmingsplan

Tot het moment dat dit bestemmingsplan van kracht wordt, geldt voor het buitengebied van Maartensdijk het bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk', zoals vastgesteld op 26 oktober 2000 door de raad van de voormalige gemeente Maartensdijk en goedgekeurd op 5 juni 2001. Vervolgens heeft de Raad van State het plan op 27 augustus 2003 deels goedgekeurd, deels vernietigd en deels goedkeuring onthouden. Vervolgens is voor die delen waaraan goedkeuring is onthouden, het bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk ex artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening' opgesteld dat onherroepelijk werd op 23 september 2010.

1.4

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een overzicht gegeven van de bestaande situatie wat betreft de ruimtelijke structuur aan de hand van de ontstaansgeschiedenis en het landschap. In dat hoofdstuk wordt ook de functionele analyse weergegeven. Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader.

Informatie over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is te vinden in hoofdstuk 4, hierin zijn met name de milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op het bestemmingsplanbeleid. Hierin is de juridische planopzet beschreven. In hoofdstuk 6 is aandacht besteed aan handhaving, planschade en de economische uitvoerbaarheid van het plan. Het laatste hoofdstuk bevat de resultaten van de inspraak en het overleg.

Bestaande situatie



Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van het plangebied. Als eerste zal de ruimtelijke structuur worden beschreven aan de hand van het landschap en de infrastructuur. Vervolgens komen de functies agrarische bedrijvigheid, wonen, niet-agrarische bedrijven, recreatie en overige voorzieningen aan bod.

2.1

Ruimtelijke structuur

2.1.1

Ontstaansgeschiedenis

Geologie en bodemopbouw

Het buitengebied Maartensdijk maakt deel uit van het Noorderparkgebied, het overgangsgebied tussen de hooggelegen Utrechtse Heuvelrug en de laaggelegen Vecht en het Vechtplassengebied. Dit overgangsgebied is in geologisch opzicht ontstaan als gevolg van vijf opvolgende processen:

- de vorming van de Heuvelrug via de druk van schuivend landijs;
- de vorming van strandwallen via de aanvoer van zand vanuit de Noord-zee;
- de vorming van een veenmoerasgebied als gevolg van stagnerend water;
- het ontstaan van een komvormig gebied tussen Heuvelrug en Vecht als gevolg van de klink van het veen;
- het ontstaan van het Vechtplassengebied als gevolg van de turfwinning.

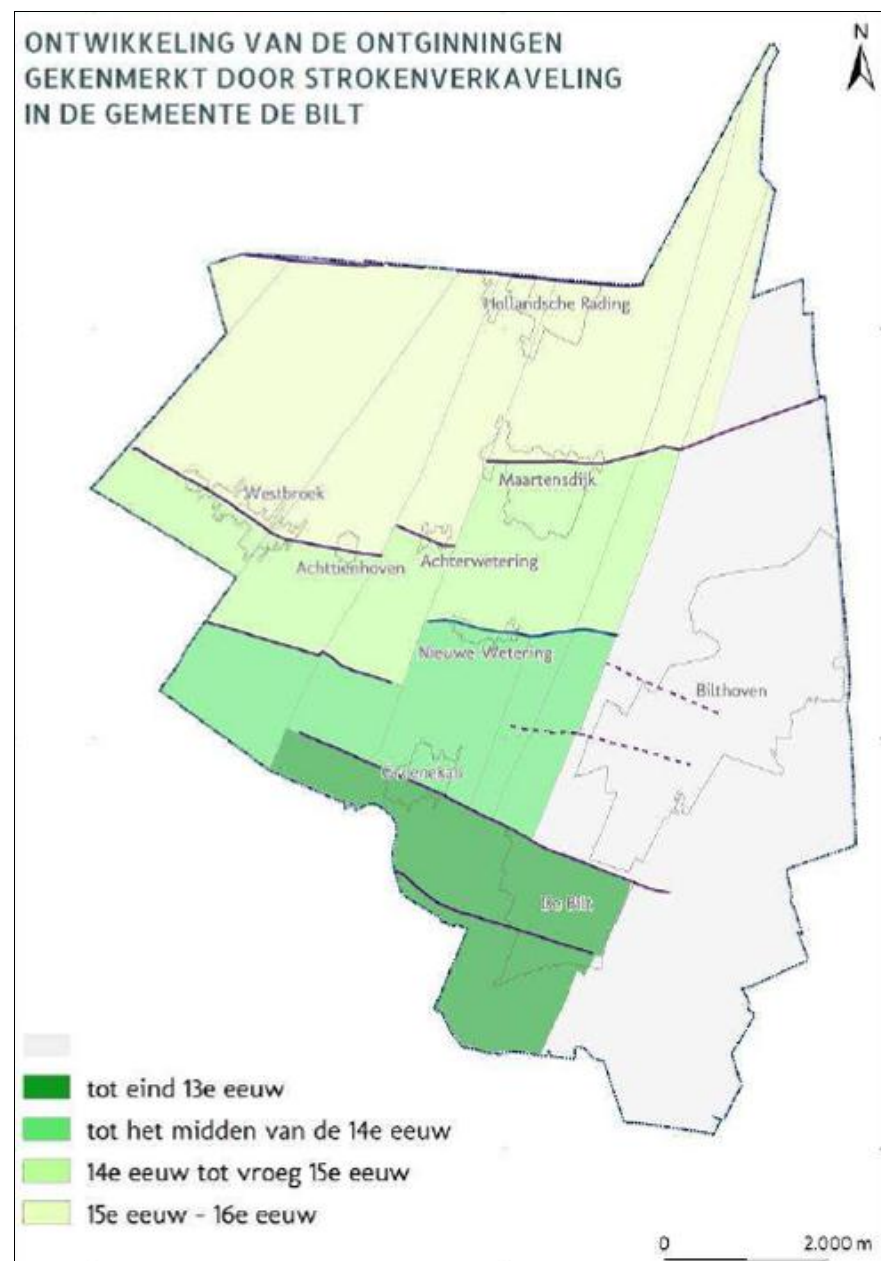
Als gevolg van deze vijf processen heeft de bodem zich gevormd in het aanwezige bodemmateriaal: grind en zand op de flank van de Heuvelrug, dekzand en veen tussen Heuvelrug en Vecht en -buiten het plangebied- klei vlak langs de Vecht.

De ontginningsgeschiedenis

De eerste bewoning van het plangebied vond plaats op de hoge en droge dekzandruggen. In het veengebied was geen bewoning mogelijk. Het laaggelegen moerasachtige veengebied ten westen van de Heuvelrug is lang zeer extensief gebruikt, totdat in de 14^e eeuw de behoefte aan turf in de omliggende plaatsen groeide en het veen tot in de 16^e eeuw planmatig werd afgegraven. Het startpunt van de ontginningen wordt dan ook gevormd door de ontginningsas: een dijk of wetering. Ten behoeve van de afvoer van de turf zijn vaarten gegraven, zoals de Maartensdijkse vaart, de Achttienhovense vaart en de Westbroekse vaart. Na een bepaalde ontginningsdiepte werd ongeveer evenwijdig

aan de Vecht een weg aangelegd, zoals de Gagel Dijk, de Groenekansche Dijk, de Binnenwegsche Dijk, de Maartensdijk et cetera. De op deze wijze ontstane veenontginningseenheden en opdeling daarvan in de ruimtelijke opbouw van het landschap, bepalen mede de huidige gebruiksmogelijkheden. De laatste drie ontginningen vonden plaats vanuit de weg Maartensdijk-Achttienhoven-Westbroek naar de Hollandsche Rading. De bebouwingslinten langs (voormalige) dijken en weteringen zijn in het plangebied nog erg goed bewaard gebleven.

Wanneer het veen uit een gebied was weggegraven, werd de grond geschikt gemaakt voor het gebruik als landbouwgrond. In het oostelijk deel van het gebied werd de grond vermengd. In het westelijk deel van het gebied is nog steeds sprake van veengrond.



Ontginningsgeschiedenis, Cultuurhistorische waardenkaart De Bilt

De ontginningen in de gemeente zijn voltrokken volgens het cope-systeem. De kavels binnen het cope-systeem bestonden uit smalle stroken. Bijzonder aan deze ontginningen was het feit dat de ontginning geen achtergrens had. Dit 'recht van vrije opstrek', kwam er in de praktijk op neer dat de kavels meermalen konden worden verlengd. Dit alles resulteerde in zeer lange, smalle kavels die in het plangebied nog intact zijn.

Voor een verdere beschrijving van de archeologische en cultuurhistorische waarden, wordt verwezen naar de betreffende paragrafen in het hoofdstuk onderzoeksaspecten.

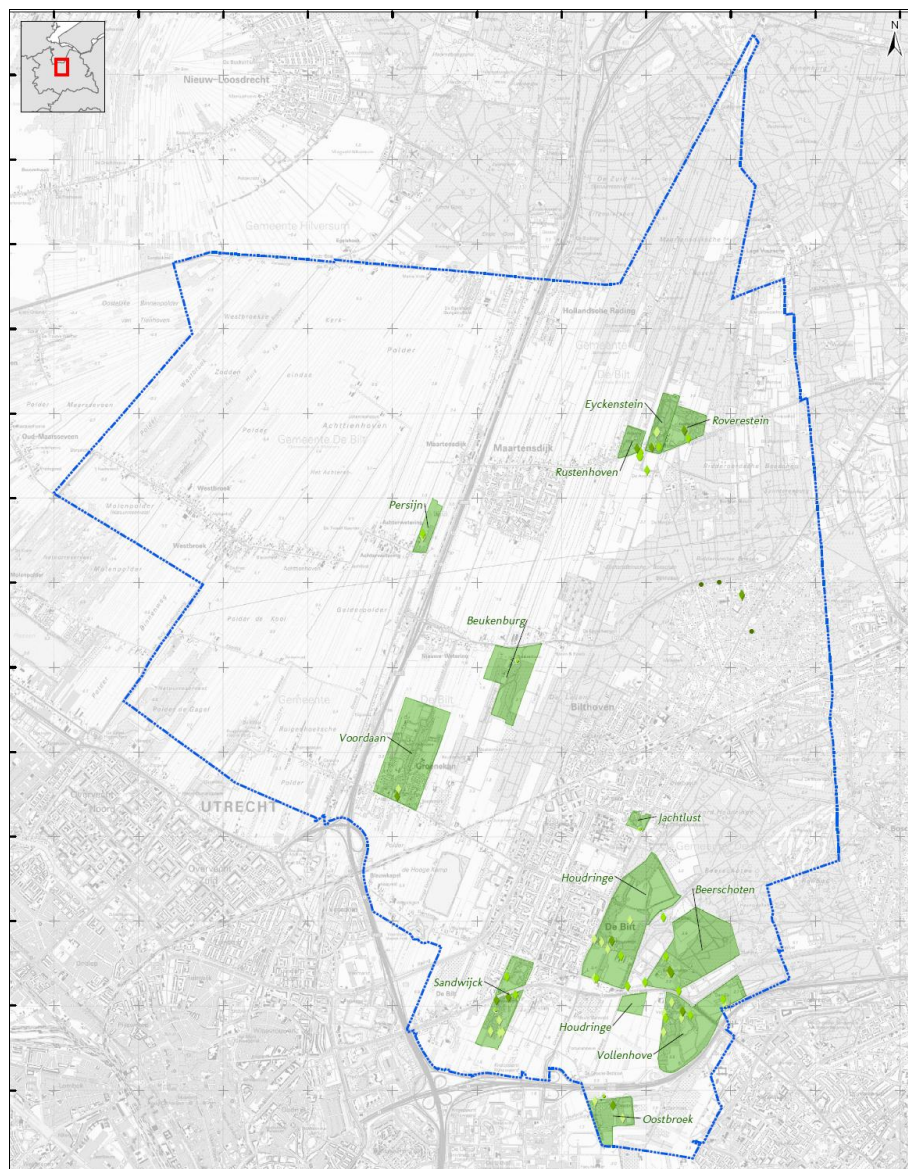
2.1.2

L a n d s c h a p

Landschapstypen

Het buitengebied Maartensdijk ligt, zoals hiervoor reeds is aangegeven, op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug en het Gooi naar de Vecht en het Vechtplassengebied. Er zijn in hoofdlijnen drie gebieden te onderscheiden met een eigen ruimtelijke en landschappelijke karakteristiek:

- Het afwisselend besloten en open zoddengebied ten noorden van Westbroek bestaat uit moerassen in verschillende verlandingsstadia afgewisseld door grasland. Kenmerkend zijn hier verder de langgerekte smalle ononderbroken kavels. Het gebied wordt begrensd door de lintbebouwing van Westbroek.
- Het grootschalige weidegebied met opstreckende verkaveling bestaat uit open weidegronden. De verkaveling en een aantal belangrijke ontsluitingswegen staan haaks op de Vecht en zijn hier en daar voorzien van beplanting. De lintbebouwingen van Westbroek en Groenekan liggen min of meer evenwijdig aan de Vecht en hebben een besloten karakter. Aan de zuidzijde grenst het gebied direct aan de stad Utrecht en heeft het door de aanwezigheid van de beide forten en moerasbos een minder grootschalig karakter.
- Het kleinschalige overgangsgebied naar de Heuvelrug, bestaat uit een samenstel van agrarische cultuurgrond met kavelgrensbeplantingen, bos zoals het Maartensdijksche bosch, landgoedcomplexen en daardoor begrensde ruimten. Het grondgebruik bestaat voornamelijk uit grasland, enige akkerbouw en enige boomteelt.



Landgoederen, Cultuurhistorische waardenkaart De Bilt

Huidige ecologische typering

In het plangebied is van oost naar west een aantal typen natuur te vinden die samenhangen met de van nature aanwezige bodem- en hydrologische situatie en die het landschap in hoge mate mee bepalen:

- Op de flanken van de Utrechtse Heuvelrug zijn voornamelijk droge bossen en heidevelden aanwezig.
- Langs de rand van de Heuvelrug liggen overgangen naar wat nattere bostypen. Met name de combinatie bos en sloten maakt dit gebied waardevol.
- Tussen deze boscomplexen en de A27 ligt een kleinschalig landschap met kleine bossen, houtsingels, poelen en bomenrijen. Behalve de houtmassa's zijn de vegetaties van akkerranden en graslanden interessant.

- Aan de westkant van de A27 ligt een veenontginningslandschap dat overgaat in het zoddenlandschap. Hier zijn langgerekte percelen grasland te vinden gescheiden door sloten met hier en daar een bosje of een elzensingel.
- De echte moerasgebieden of de zodden zijn te herkennen aan smalle stroken moerasbos afgewisseld met trilvenen, rietvelden en petgaten.
- Als verbindende elementen liggen dwars door al deze deelgebieden heen doorgaande sloten, vaarten en kaden. Over de kaden lopen de enige ontsluitingswegen.

Voor een deel hangen de drie eerstgenoemde typen gebied als landgoed met elkaar samen.

Beschrijving van de natuurgebieden en -waarden

Zoals hierboven is beschreven zijn er in het plangebied zes ecologische typeringen te onderscheiden. Voor de beschrijving van de natuurgebieden zijn deze typeringen ingedeeld in drie landschapstypen met een eigen ruimtelijke karakteristiek. Bij de beschrijving en de analyse van de natuurgebieden in het buitengebied Maartensdijk wordt de volgende driedeling in landschapstypen aangehouden.

Bossen en landgoederen in het stuif- en dekzandgebied

De bossen aan de oostzijde van het plangebied liggen in een landschap dat gekenmerkt wordt door uitgestrekte naald- en loofbossen. Het ligt aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug. In het bosgebied liggen enkele landgoederen (Eijckenstein, Beukenburg), kleine heideveldjes, landbouwenclaves, een golfterrein en een militairterrein. Op veel plaatsen gaat het om naaldbossen, die rond een eeuw geleden in verband met de productie van mijnhout of ter voorkoming van zandverstuivingen zijn ingeplant en die nu langzamerhand via selectief kappen doorgroeien naar een meer natuurlijk bos. Op de landgoederen zijn daarnaast ook percelen als loofbos aangelegd.

Laagveenmoerassen in het veengebied

Aan de westzijde van het plangebied ligt het laagveenmoerasgebied. Het gaat om een klein deel van de komvormige veenlaagte, welke gelegen is tussen de Vecht-oeverwallen en de Heuvelrug. Het gebied bestaat uit een mozaïek van petgaten, trilvenen, schrale graslanden, rietlanden en moerasbosjes. De meest kenmerkende natuurwaarden van het gebied zijn de werkelijke laagveenmoerassen. De verlanding begint in petgaten. De in petgaten aanwezige water- en oeverplantenvegetatie is direct afhankelijk van het voldoende aanwezig zijn van kwel- en regenwater. Broekbossen vormen het eind stadia van de verlanding.

Weidegebied en kleine landschapselementen in het tussenliggend veen- en dekzandgebied

De natuurgebieden liggen hier in een landschap dat gekenmerkt wordt door smalle, noord-zuid gelegen grasland- en akkerpercelen met hier en daar hout-

wallen, kleine bosjes en oude forten (Fort Ruigenhoek en Fort Voordorp). De forten maken deel uit van de Nieuwe Hollandsche Waterlinie. De forten en tussenliggende wegverbindingen werden door de aanplant van (broek)bosjes, struikgewas en moeras gecamoufleerd. De oude dijken zijn bebouwd en zijn niet meer herkenbaar in de vegetatie en overige natuurwaarden. Een groot deel van het graslandgebied kenmerkt zich door de openheid en door de vele langgerekte sloten. In dit afwisselende overgangsgebied van dekzand- naar veengronden liggen hoge natuurwaarden, onder meer door de kwel die hier vanuit de Utrechtse Heuvelrug optreedt.

Voor een verdere beschrijving van de natuurwaarden en beschermde status van de diverse gebieden, wordt verwezen naar de betreffende paragrafen in het hoofdstuk beleid en onderzoeksaspecten.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Er zijn twee bestemmingen Agrarisch met waarden worden opgenomen. Bij de regels is een bijlage opgenomen met de landschappelijke waardevolle elementen. Hiermee kunnen de landschappelijke waarden van het gebied worden geborgd. De bestaande landgoederen krijgen een aparte aanduiding.

2.1.3

Archeologie

Beleid en regelgeving

De Nederlandse bodem zit vol met archeologische waarden. Met de ondertekening van het Europese verdrag van Valletta in 1992 -een verdrag over behoud en beheer van het archeologische erfgoed - hebben de lidstaten zich tot doel gesteld het bodemarchief te beschermen. Met ingang van 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door middel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), waardoor het verdrag een juridisch fundament kreeg. Deze wijzigingswet heeft onder meer wijzigingen aangebracht in de Monumentenwet 1988.

De bescherming van archeologische waarden wordt door de Monumentenwet grotendeels bij de gemeenten neergelegd. Gemeenten zijn sinds 2007 verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan bevat een concrete regeling (dubbelbestemming) ten behoeve van de bescherming van (potentiële) archeologische waarden. De bescherming van archeologische waarden krijgt gestalte door het opnemen van voorschriften in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van een omgevingsvergunning voor bodemverstorende activiteiten in die gebieden die (in potentie) als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Gemeenten dienen bij bodemingrepen het behoud van archeologische waarden af te wegen tegen andere belangen. Om deze belangenafweging op adequate en verantwoorde wijze te kunnen maken, heeft de gemeente De Bilt in 2012 opdracht gegeven tot het vervaardigen van een archeologische verwachtings-

kaart en beleidskaart voor haar grondgebied . Deze kaarten zijn tot stand gekomen door een analyse van diverse geo(morfo)logische, archeologische en historische bronnen. Ook is het Actueel Hoogtebestand van Nederland (AHN) geraadpleegd.

De archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart zijn nog niet door de Raad vastgesteld. De conceptkaarten zijn alvast wel gebruikt voor de toekenning van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie in het bestemmingsplan Maartensdijk. Op deze wijze worden archeologische waarden en verwachtingswaarden structureel meegenomen in het ruimtelijke planvormingsproces.

De verschillende archeologische waarden- en verwachtingszones zijn vertaald in dubbelstemmingen, waaraan beleidsregels gekoppeld zijn. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakte-ondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens, dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Archeologische MonumentenZorg-cyclus

Elk archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd conform de bepalingen in de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007), het gemeentelijk beleid en de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), waarbij in de regel de Archeologische Monumentenzorg (AMZ)-cyclus wordt doorlopen. De AMZ-cyclus bestaat grofweg uit de volgende onderzoeksstappen:

- Vooronderzoek bureauonderzoek. Doel hiervan is het opstellen van een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Op basis van de resultaten van dit onderzoek beslist de bevoegde overheid of vervolgonderzoek noodzakelijk is (selectiebesluit). Indien de resultaten onvoldoende zijn voor een afgewogen selectiebesluit (c.q. de mogelijkheid bestaat dat archeologische resten aanwezig zijn op basis van historische, archeologische en geologische gegevens), volgt vervolgonderzoek.
- Vooronderzoek, fase inventariserend: Inventariserend Veldonderzoek (IVO) door middel van boringen (verkennend, karterend en waarderend booronderzoek) op basis van een Plan van Aanpak (PvA) of (karterende, waarderende) proefsleuven op basis van een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) voor landbodems. Doel van het IVO is het toetsen en aanvullen van het eerder opgestelde specifieke verwachtingsmodel. Van eventuele aangetroffen archeologische resten, wordt een waardestelling conform de normen van de KNA uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het IVO beslist de bevoegde overheid over de te nemen vervolgstappen: behoud in situ, behoud ex situ (vervolgonderzoek), vrijgave, of een combinatie van deze (selectiebesluit).
- Definitief onderzoek: Indien besloten wordt tot vervolgonderzoek, vindt een archeologische opgraving of archeologische begeleiding plaats op basis van een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen

(PvE), waarna het archeologische onderzoek is afgerond. Indien besloten wordt tot behoud ter plaatse, worden beschermende maatregelen genomen en/of een beheersplan opgesteld en vindt periodiek monitoring plaats.

Archeologische zones en vrijstellingsondergrenzen

De conceptbeleidskaart van de gemeente De Bilt maakt een onderscheid in zeven categorieën. Het gaat daarbij om twee categorieën van archeologische waarde (AW) en vijf categorieën waar een verwachting bestaat op het aantreffen van archeologische waarden (VAW):

- AW Categorie 1: archeologische monumenten, vindplaatsen en historische terreinen.
- AW Categorie 2: historische dijken, kades en wegen.
- VAW Categorie 1: zones met een hoge archeologische verwachting binnen de bebouwde kom (inclusief middeleeuwse bewoningslinten en verwachtingszones van het militair erfgoed).
- VAW Categorie 2: zones met een hoge, middelmatige of onbekende archeologische verwachting buiten de bebouwde kom.
- VAW Categorie 3: zones met een lage archeologische verwachting.
- VAW Categorie 4: zones met een verstoring tot onder het archeologische niveau.
- VAW Categorie 5: reeds onderzochte en vrijgegeven zones.

Bij toekomstige ontwikkelingen gelden de volgende bepalingen voor de verschillende zones:

- Voor de zones die behoren tot categorie AW 1 geldt een onderzoeksplicht, conform de AMZ-cyclus bij bodemingrepen die plaatsvinden over een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper gaan dan 0,3 m. beneden maaiveld.
- Voor de zones die behoren tot categorie AW 2 geldt een onderzoeksplicht conform de AMZ-cyclus, indien sprake is van door- of vergravingen van dijken en kades.
- Voor de zones die behoren tot categorie VAW 1 geldt een onderzoeksplicht conform de AMZ-cyclus, bij bodemingrepen die plaatsvinden over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 m beneden maaiveld.
- Voor de zones die behoren tot categorie VAW 2 geldt een onderzoeksplicht, conform de AMZ-cyclus bij bodemingrepen die plaatsvinden over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m. beneden maaiveld.
- Voor de zones die behoren tot categorie VAW 3 geldt een onderzoeksplicht conform de AMZ-cyclus, bij bodemingrepen die plaatsvinden over een oppervlakte groter dan 10.000 m² en dieper gaan dan 0,3 m beneden maaiveld.

Voor de categorieën VAW 4 en VAW 5 geldt geen archeologische onderzoeksplicht, derhalve is voor deze gebieden geen dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. Indien bij bodemingrepen op deze locaties en andere

locaties waar geen archeologische onderzoeksplicht geldt, toch archeologische resten worden aangetroffen (toevalsvondsten), geldt, conform artikel 53 van de Monumentenwet, de verplichting tot het melden van deze vondsten bij het bevoegd gezag. Bevoegd gezag is de Minister OCW. Om praktische reden wordt geadviseerd vondstmeldingen te doen bij de gemeente De Bilt.

Huidige situatie

Het bestemmingsplangebied ligt op de westflank van de Utrechtse Heuvelrug en in de vlakte ten westen hiervan. De Utrechtse Heuvelrug is ontstaan tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien (2.500.000 tot 130.000 jaar geleden) als gevolg van de aanwezigheid van een enorme gletsjer in de huidige Gelderse vallei. Het laat-Pleistoceen (tot 10.000 jaar geleden) kende een aantal zeer koude periodes, waarin vrijwel geen vegetatie groeide en de wind vrij spel had. Dit leidde tot omvangrijke verstuivingen, waarbij dekzand werd afgezet in de vorm van vlaktes, welvingen en ruggen. Vanaf omstreeks 10.000 jaar geleden, het begin van het Holoceen, begon de temperatuur te stijgen. Het landschap raakte langzamerhand begroeid, waardoor er een einde kwam aan de grootschalige erosie- en sedimentatieprocessen die het landschap van stuwwallen en dekzanden hebben gevormd. Door de stijging van de zeespiegel steeg ook de grondwaterspiegel en ontstonden in de lager gelegen delen van het landschap uitgestrekte veengebieden.

Voor het bestemmingsplangebied geldt een grotendeels middelhoge tot hoge archeologische verwachting. De oudst bekende sporen van menselijke activiteiten in het bestemmingsplangebied dateren uit het Mesolithicum en bestaan uit vondsten van vuurstenen artefacten op de toppen en flanken van dekzandruggen. Ook uit de periode daarvoor, het laat-Paleolithicum, kunnen op de dekzanden in het bestemmingsplangebied archeologische resten aanwezig zijn. Eventuele vindplaatsen uit het Paleolithicum en Mesolithicum zullen bestaan uit tijdelijke jachtkampjes, vuursteenwerkplaatsen e.d. Vanaf het Neolithicum kunnen op de hoger gelegen gebiedsdelen resten van nederzettingen en sporen van activiteiten, gerelateerd aan de landbouw, worden aangetroffen. Voor de periode vanaf de 11e eeuw geldt een hoge verwachting voor sporen van historische bebouwing langs de ontginningsassen van Maartensdijk en Westbroek, van waaruit de veengebieden zijn ontgonnen.

Van de genoemde categorieën van de conceptbeleidskaart van de gemeente De Bilt komen er vier voor in het bestemmingsplangebied Maartensdijk. Het betreft categorieën AW1, VAW1, VAW2 en VAW4.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

AMK-terreinen en terreinen met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde krijgen een dubbelbestemming archeologie.

2.1.4

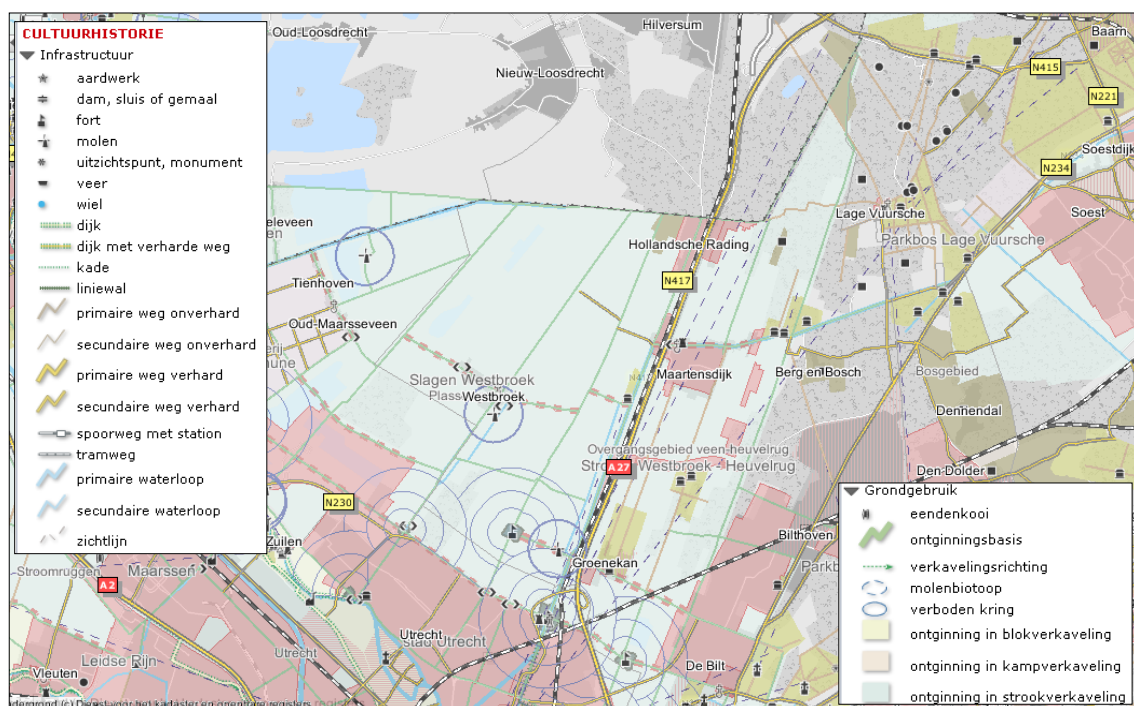
Cultuurhistorie

Beleid en regelgeving

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen, en ook in het kader van de milieueffectrapportage is de cultuurhistorie een mede te onderzoeken aspect. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Huidige situatie

De provincie Utrecht heeft online een kaart van de cultuurhistorie in de provincie gepubliceerd. Op deze kaart is al te lezen dat een deel van het plangebied valt binnen de Hollandse Waterlinie.



Uitsnede Cultuurhistorische hoofdstructuur, provincie Utrecht

Deze militaire versterkingen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie moest Holland en Utrecht tegen invallen van vijandige legers beschermen. De linie werd opgebouwd rond te inunderen landerijen, die via verschillende toegangswegen (zogenaamde accessen) werden doorsneden. De accessen werden beschermd door forten en lunetten. De forten stonden onderling met elkaar in verbinding. Vanuit de forten konden de inundatievlakten en vooral ook de toegangswegen door de inundatievlakten worden beschoten. Daarvoor waren verschillende open schootsvelden ontworpen.

Veel van deze militaire werken zijn nog steeds intact en is nog sprake van een goed herkenbare samenhang tussen de verschillende elementen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Als zodanig is het totaal van bijzondere cultuurhistorische waarde.

Binnen het plangebied zijn nog de forten inclusief verboden kringen, inundatiekommen en -dijken aanwezig.

Ook zijn er verspreid door het plangebied enkele molens inclusief molenbiotoop gelegen. De molen aan de Ruigenhoeksedijk is in 2012 weer in gebruik genomen. Binnen de molenbiotoop liggen bouw mogelijkheden. Om die reden wordt een molenbiotoop opgenomen. De andere molen, aan de Westbroekse Molenweg, wordt gerestaureerd. De biotoop van deze molen ligt binnen dit plangebied geheel over onbebouwde agrarische gronden, waardoor het opnemen van een molenbiotoop voor deze molen in dit plangebied niet doelmatig is.

De gemeente De Bilt heeft in oktober 2011 de Cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld. De cultuurhistorische waardenkaart bevat de beschrijvingen van 50 cultuurhistorische waarden die kenmerkend zijn voor de gemeente De Bilt, onderverdeeld in vijf thema's. Voor het plangebied zijn de volgende thema's en cultuurhistorische waarden relevant (de nummering verwijst naar de nummers in hoofdstuk 5 Startlijst beschrijving en waardering cultuurhistorische objecten uit de Cultuurhistorische waardenkaart gemeente De Bilt):

Thema: Ontginningen, dijken en weteringen

Cultuurhistorische waarden:

1. Regelmatige strokenverkeveling en middeleeuws ontginningspatroon.
3. Hollandsche Rading: grens tussen Holland en het Sticht (Graaf Floris V weg, Vuursche Dreef, Hollandse Sloot), inclusief grenspalen.
6. Kooijdijk met stuw en poldermolentjes (Bosman-molentjes; Kooijdijk 4, 7 en 9).

Thema: Dorpen en gehuchten

Cultuurhistorische waarden:

7. Lintbebouwing langs de dijken/weteringen: Maartensdijk, Westbroek, Achttienhoven, Groenekan, Achterwetering, Nieuwe Wetering en Hollandsche Rading.
24. Groenekan - Molen 'Geesina' (Ruigenhoeksedijk 32).

Thema: (Water)wegen, paden en sporen

Cultuurhistorische waarde:

27. Spoorlijn Utrecht-Zwolle (1863) en het ontstaan van de villadorpen.

Thema: Stichtse Lustwarande en Laagte van Pijnenburg

Cultuurhistorische waarden:

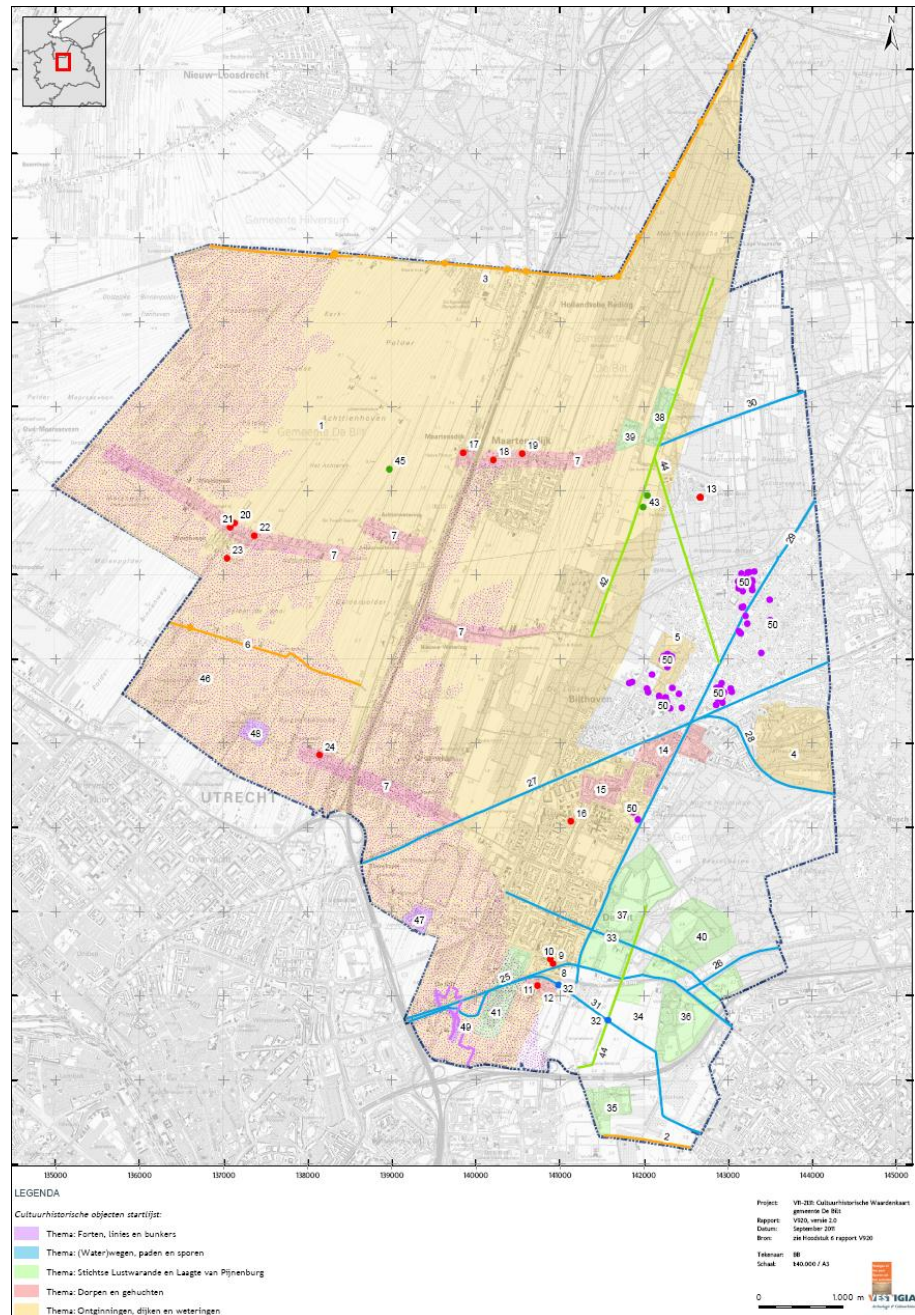
38. Landgoed 'Eykenstein', ensemble.

- 39. Landgoed 'Rustenhoven', ensemble.
- 42. Eyckensteinselaan.
- 45. Geriefbosjes.

Thema: Forten, linies en bunkers

Cultuurhistorische waarden:

- 46. Nieuwe Hollandse Waterlinie.
- 47. Fort 'Voordorp'.
- 48. Fort 'Ruigenhoek'.



Cultuurhistorische objecten startlijst, Cultuurhistorische waardenkaart De Bilt

De Cultuurhistorische waardenkaart zal worden uitgebreid naar erfgoedbeleid, vanwege de samenhang met de beleidsterreinen archeologie en monumentenzorg, en worden aangevuld met nog niet beschreven waarden. Het erfgoedbeleid zal in een beleidsnota worden vervat.

Tevens zijn in het plangebied diverse Rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig. In de bijlage is een lijst opgenomen met alle monumenten.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De molenbiotoop van de molen aan de Ruigenhoeksedijk zal worden opgenomen op de verbeelding. De molenbiotoop van de andere molen, aan de Westbroekse Molenweg, ligt binnen dit plangebied geheel over onbebouwde agrarische gronden, waardoor het opnemen van een molenbiotoop voor deze molen in dit plangebied niet doelmatig is.

De overige monumenten worden beschermd middels sectorale regelgeving en zullen hier niet extra worden beschermd.

2.1.5

Infrastructuur

Weg- en railverkeer

Maartensdijk wordt ontsloten door een aantal wegen van lokale en bovenlokale betekenis. Niet alle wegen vervullen een zelfde functie. Sommige wegen hebben een doorgaande functie en verbinden verschillende landsdelen met elkaar, andere hebben een regionale ontsluitingsfunctie, terwijl een groot aantal wegen binnen de gemeente uitsluitend een functie vervullen voor de ontsluiting van agrarische cultuurgrond en individuele agrarische bedrijven.

De A27 is van bovenregionale betekenis en doorsnijdt het plangebied noord-zuid. De N234 (Nieuwe Weteringseweg) en de N417 (Koningin Wilhelminaweg/Tolakkerweg) hebben een regionale ontsluitingsfunctie. De overige wegen vervullen een lokale functie.

De spoorweg Utrecht-Hilversum en Utrecht-Amersfoort vormen belangrijke nationale verbindingen die het plangebied doorsnijden, maar zelf echter niet van grote betekenis zijn voor het buitengebied Maartensdijk. In het noorden van de gemeente, net buiten het plangebied, ligt het station Hollandsche Rading voor de stoptrein Hilversum - Utrecht. Forenzen reizen hier voornamelijk met de trein naar Utrecht. Vanuit Hollandsche Rading kan men op werkdagen twee maal per uur in zowel de richting Utrecht als de richting Hilversum van de trein gebruik maken.

Leidingen

Door het westelijke en noordelijke deel van het plangebied loopt een ondergrondse aardgasleiding die onderdeel is van het landelijke transportnet. Doorgaans worden voor regionale gasleidingen een belemmerende strook aan weerszijde van de leiding aangehouden van 4 m, voor hoofdtransportleidingen geldt een norm van 5 m aan weerszijde.

Tevens wordt het plangebied in oost-west richting doorsneden door een 150 kV-hoogspanningslijn.

Voor een verdere beschrijving en onderzoek van de leidingen in het kader van de externe veiligheid, wordt verwezen naar de betreffende paragraaf in het hoofdstuk onderzoeksaspecten.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De bestaande wegen en spoorlijnen worden in het bestemmingsplan opgenomen met ieder een eigen bestemming. De hoogspanningleiding en brandstofleidingen krijgen een dubbelbestemming met de aan te houden zone van respectievelijk 22,5 m en 5 m.

2.2

Functionele structuur

In het kader van artikel 3.2 Awb is bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan informatie verzameld omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. Mede daarom is een veldinventarisatie met behulp van GIS uitgevoerd in het najaar van 2011. In de veldinventarisatie is gekeken naar de aanwezige functies, bebouwing en waarden in het plangebied. Het resultaat van de veldinventarisatie is neergelegd in deze paragraaf. De stippenkaarten zijn op basis van deze GIS-bestanden gegenereerd. De uiteindelijke verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan is echter bindend.

2.2.1

Agrarische bedrijvigheid

In deze paragraaf wordt de landbouwsituatie in het plangebied beschreven. De gegevens zijn afkomstig uit de inventarisatie. Deze bevat een weerslag van de uitgevoerde veldinventarisatie, de verstrekte milieuvergunningen en het bestemmingsplan dat van toepassing is.

Verspreid door het plangebied zijn circa 90 agrarische bedrijven aanwezig. Het merendeel hiervan betreft bedrijven voor het fokken en houden van rundvee, maar ook bedrijven met andere dieren, zoals varkens en kippen komen voor. Daarnaast komen in het plangebied enkele intensieve veehouderijen en agrarische bedrijven met intensieve veehouderij als neventak voor. Tevens zijn er in het gebied enkele paardenfokkerijen en -houderijen aanwezig. Ook enkele akkerbouwbedrijven, waarvan sommige onder glas, komen voor.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De bestaande agrarische bedrijven dienen voldoende ontwikkelingsruimte te krijgen in het bestemmingsplan om zich de komende jaren verder te kunnen ontwikkelen. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven maakt dit bestemmings-

plan niet mogelijk. Agrarische bedrijven van meer dan 25 ha krijgen een agrarisch bouwvlak.

Specifieke aanduidingen worden opgenomen voor intensieve veehouderijen (onderscheid tussen nevenactiviteit of volwaardig) en bijzondere agrarische bedrijven zoals paardenhouderijen, kassen en loonbedrijven. Omschakeling naar intensieve veehouderij wordt niet toegestaan.

De realisatie van een tweede dienstwoning zal niet worden toegestaan. De noodzaak van een extra dienstwoning is door de stand van de technologie in het algemeen niet meer aanwezig.

2.2.2

Wonen

In het plangebied komen ruim 400 burgerwoningen voor. In het plangebied is tevens sprake van inwoning en dubbele bewoning bij (voormalig) agrarische bedrijfswoningen. Er is een tendens dat een woning, al dan niet legaal, definitief wordt gesplitst in twee zelfstandige woonruimten.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De bestaande, legale burgerwoningen krijgen de bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan. Bestemmingsvlakken worden op maat toegekend, er zal geen bouwvlak worden opgenomen. Conform het vigerende plan zal een bouw-aanduiding worden opgenomen voor kleine woningen.

2.2.3

Niet-agrarische bedrijvigheid

Een veertigtal niet-agrarische bedrijven is in het plangebied gevestigd. Niet-agrarische bedrijven zijn bedrijven die op grond van hun aard en/of productie niet tot de agrarische of recreatieve bedrijven behoren. Hierbij kan gedacht worden aan loonbedrijven, transportbedrijven en verkooppunten van motorbrandstoffen en lpg. Bij enkele bedrijven vindt ook opslag plaats. Tevens zijn diverse nutsvoorzieningen in het plangebied gevestigd, waaronder het pompstation Groenekan ten behoeve van het waterwingebied.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De bestaande, legaal aanwezige bedrijven worden als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen. Tankstations krijgen een eigen aanduiding. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegestaan. De nutsvoorzieningen krijgen een eigen bedrijfsbestemming.

2.2.4

Recreatie

Binnen het plangebied zijn diverse verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen aanwezig. Onder de verblijfsrecreatie valt een bungalowpark, minicamping en een park met trekkershutten. Ook ligt er in het plangebied een volkstuinten-

complex. Het plangebied zelf functioneert tevens als een uitloophet gebied dat gebruikt wordt als dagrecreatieve voorzieningen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor dag- en verblijfsrecreatie evenals de volkstuinten worden drie aparte bestemmingen opgenomen. Aanduidingen worden opgenomen voor de verschillende functies.

2.2.5

Overige voorzieningen

Binnen het plangebied komen nog diverse andere functies voor, zoals maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, horeca en militaire doeleinden, waaronder de forten in het plangebied.

De maatschappelijke voorzieningen bestaan uit een landgoed, kerk, begraafplaatsen, opslag voor militaire doeleinden of een kinderdagverblijf.

Naast deze maatschappelijke voorzieningen komt een aantal specifieke sportvoorzieningen voor in het plangebied, dit betreft onder meer een zwembad, sportvelden, golfbanen en diverse maneges. Tevens is een militaire functie gelegen in het plangebied, namelijk een dienstencentrum van Defensie bij Groenekan.

Binnen het plangebied zijn enkele horecavestigingen aanwezig.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De bestaande, legaal aanwezige voorzieningen worden als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen. Verschillende bestemmingen worden opgenomen voor de overige functies. Hierbij kan gedacht worden aan een onderscheid in maatschappelijke voorzieningen, militaire zaken, sportvoorzieningen, maneges en horeca. Hierbinnen worden de verschillende functies aangeduid.

3.1

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en AMvB Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028): Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland; Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat; Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak vervangen. Verschillende nationale belangen zijn opgenomen in de AMvB Ruimte. De AMvB Ruimte geeft onder meer regels voor de ligging van buisleidingen in verband met de buisleidingenstroken.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ten aanzien van de nationale belangen wat betreft

- buisleidingen;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen,

zal worden aangesloten op de Structuurvisie en de AMvB Ruimte.

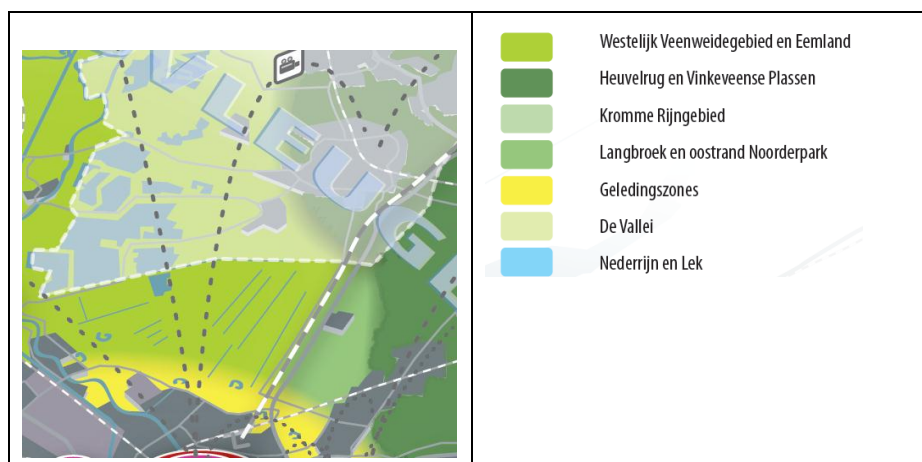
3.2

Structuurvisie provincie Utrecht 2013-2028 en provinciale ruimtelijke verordening

De Structuurvisie 2013-2025 en de nieuwe provinciale verordening zijn in 2013 vastgesteld.

De provincie richt zich in de nieuwe structuurvisie op behoud en versterking van de kernkwaliteiten. Dit sluit vaak aan bij de cultuurhistorie van het landschap. De provincie wil de cultuurhistorische kwaliteiten van vooral de landgoederen en buitenplaatsen, het militaire erfgoed en het agrarisch cultuurlandschap behouden, versterken en beleefbaar maken. In het plangebied betreft dit de Nieuwe Hollandsche waterlinie en het agrarisch cultuurlandschap. Het uiterste noorden van het plangebied valt binnen de historische buitenplaatszone.

Om de kernkwaliteiten zo optimaal mogelijk te benutten en verder te ontwikkelen, kiest de provincie voor een zonering van het landelijk gebied. De zonering geeft aan welke functies waar versterkt dan wel ontwikkeld kunnen worden. Het landelijk gebied van Maartensdijk heeft vier van de zoneringen in zich.



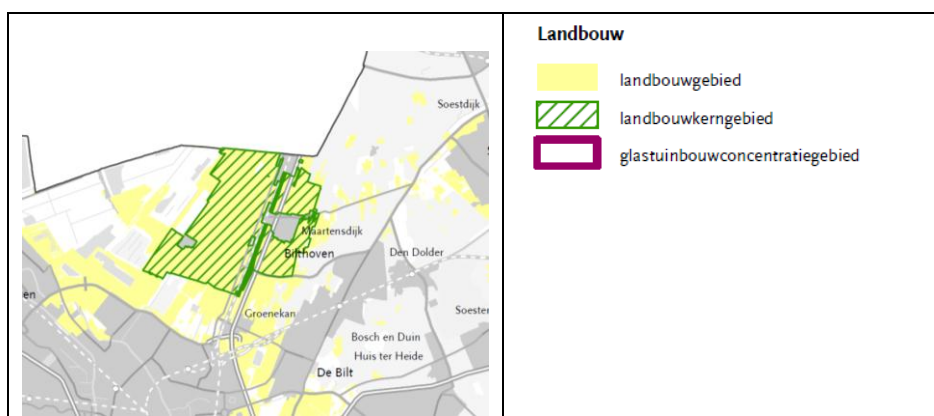
Visiekaart Utrecht 2028

Voor de ontwikkeling van een economisch vitale landbouw wordt ruimte geboden, ook vanwege de rol die de landbouw heeft bij het in stand kunnen houden van het aantrekkelijke agrarische cultuurlandschap.

Op basis van de provinciale verordening 2013-2028 is een vergistingsinstallatie op een bestaand agrarisch bouwperceel, een voormalig agrarisch bouwperceel of niet-agrarisch bouwperceel mogelijk, waarbij de oppervlakte maximaal 2,5 ha bedraagt of de vergistingsinstallatie wordt gerealiseerd op een rioolwaterzuiveringsinstallatie of stortplaats. Voldaan dient te worden aan:

- een goede landschappelijke inpassing en passend beeldkwaliteit;

- geen belemmering in bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.



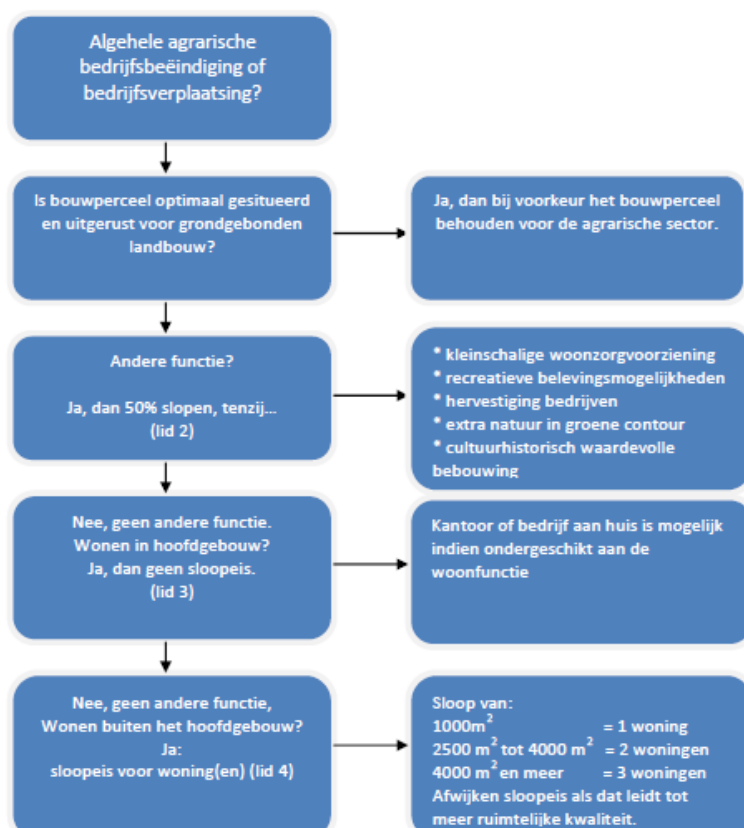
Ook professionalisering van de landbouwverbreding, zoals door zorg- en recreatief en toeristisch aanbod, natuurbeheer, het leveren van streekproducten en de productie van duurzame energie (w.o. het benutten van reststromen en productie van groene grondstoffen) dragen bij aan dit perspectief. Een gedeelte van het plangebied is aangewezen als landbouwkerngebied.

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden voert de provincie een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies.

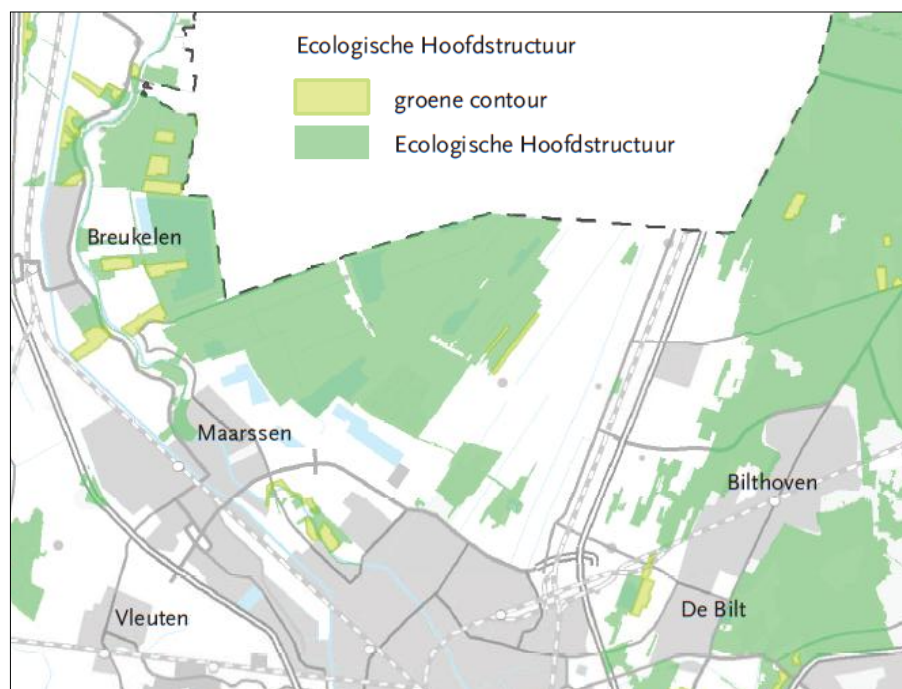
In delen van het landelijk gebied is sprake van een kwalitatieve opgave, waar omzetting van landbouwgrond naar groene, soms ook stedelijke gelieerde functies aanvaardbaar is. Het gaat daarbij om kernrandzones, recreatiezones, en gebieden met een groene contour.

Voor vrijkomende agrarische bedrijven is het provinciale beleid gericht op sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. Om dit te stimuleren is er, in ruil voor sloop, ruimte voor één of meer extra woningen (ruimte-voor-ruimte) of voor een passende bedrijfsfunctie. Indien alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt en dit is ten minste 1000 m² dan is één extra woning aanvaardbaar. Als 2.500 - 4.000 m² wordt gesloopt zijn twee extra woningen toegestaan en vanaf 4.000 m² kunnen drie woningen worden gebouwd. Drie woningen is ook het maximum. De woningen moeten op de kavel worden gebouwd, tenzij bouw op een andere locatie leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit. Als ten minste 50% van de bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, is de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf mogelijk. Deze sloopeis van 50% geldt niet bij vestiging van een kleinschalige woonzorgvoorziening, recreatieve belevingsmogelijkheden, hervestiging van een bedrijf in het landelijk gebied en realisatie van functies ten behoeve van extra natuur in de groene contour. Voor bestaande niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied staat de provincie 20% uitbreiding van de bebouwing toe. Als daarvoor een economische noodzaak bestaat, is een verdere uitbreiding mogelijk. Een goede landschappelijke inpassing moet gewaarborgd zijn. Indien niet-agrarische bedrijven stoppen, is vestiging van een ander bedrijf mogelijk, als de verkeersaantrekkende werking en landschappelijke verstoring niet toenemen en zo nodig worden beperkt.

Schema mogelijkheden bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing



Voor de kwaliteit van de natuur is de Ecologische hoofdstructuur (EHS) van belang.



Uitsnede kaart Ecologische hoofdstructuur, PRV, concept voor Provinciale Staten

De provincie zet zich in om 1.500 ha natuur te realiseren. Zolang de EHS hier nog niet is gerealiseerd, wordt ruimte geboden om het bestaande gebruik voort te zetten, maar worden grootschalige ontwikkelingen die het realiseren van de EHS onmogelijk maken, voorkomen. Binnen de EHS geldt dat zich geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen voordoen die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Hiervoor geldt het beschermingsregime 'nee, tenzij'. Onder voorwaarden worden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij het functioneren van de EHS niet wordt aangetast of zelfs wordt verbeterd. De volgende instrumenten zijn beschikbaar:

- Uitbreiding van geringe omvang bij bestaande functies. Kleinschalige ontwikkelingen in de EHS zijn mogelijk, mits ze aansluiten aan een bestaande andere functie en ze op al verstoord terrein plaatsvinden.
- Plussen en minnen/mitigeren. Het negatieve effect van een ontwikkeling kan met voor natuur positieve ingrepen worden opgeheven, zodat er geen sprake is van een significante aantasting van de EHS.
- Herbegrenzing van de EHS. Bij kleine ontwikkelingen kan het instrument herbegrenzing worden ingezet, mits dit leidt tot een gelijkwaardige of betere kwaliteit van de EHS.
- Saldobenadering. Toe te passen bij een combinatie van ontwikkelingen, die in een gezamenlijk ruimtelijk plan worden opgepakt en die per saldo een meerwaarde voor natuur opleveren.

Regulier gebruik van agrarische gronden binnen de EHS is geen activiteit met significante gevolgen en ondervindt geen beperking van het ruimtelijk natuurbeleid. Agrarische bedrijven mogen zich op bestaande bouwpercelen ontwikkelen, binnen de kaders van het provinciale ruimtelijke beleid. Bij uitbreiding van het bouwblok op grond met een agrarische bestemming, wordt binnen het nee, tenzij regime alleen gekeken naar actuele waarden en niet naar de potentiële waarden.

In een deel van het landelijk gebied realiseert de provincie geen ecologische hoofdstructuur, maar liggen er wel kansen voor het realiseren van duurzame ecologische kwaliteiten, die van belang zijn voor het functioneren van de EHS. Deze gebieden zijn begrensd in de 'groene contour'. In en aangrenzend aan deze gebieden wordt de vrijwillige realisatie van nieuwe natuur gestimuleerd via onder andere het instrument rood-voor-groen. Op de 'groene contour' is het nee, tenzij regime niet van toepassing. In deze gebieden geldt als enige aanvullende beperking op het algemene provinciale beleid voor het landelijk gebied, dat de provincie voorkomt dat onomkeerbare ingrepen en processen, zoals grootschalige verstedelijking, het realiseren van natuur in deze gebieden onmogelijk maken. Zodra in deze gebieden nieuwe natuur is gerealiseerd, wordt deze opgenomen in de EHS.

De provincie streeft naar uitnodigende kernrandzones die stad en land verbinden en die een adequaat recreatieaanbod hebben. In het kader van recreatie gelden als provinciaal belang:

- uitnodigende kernrandzones die stad en land verbinden en die een adequaat recreatieaanbod hebben;

- behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme).

In het plangebied is sprake van een stiltegebied. Hiervoor geldt dat activiteiten die de geluidsbelasting negatief beïnvloeden, niet meer mogelijk zijn in een gebied dat als stiltegebied is aangewezen. Gebiedseigen geluiden, zoals die van landbouw, zijn van deze bepaling uitgesloten.

De provincie streeft naar het behoud en de bescherming van aardkundige waarden. In het plangebied liggen aardkundige waarden. Als voorgestelde ruimtelijke ingrepen botsen met de aardkundige waarden in een gebied, is een gedegen afweging tussen de ruimtelijke ingreep en het behoud van de aardkundige waarden nodig.

Het plangebied omvat een deel van het Landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie. Voor dit landschap moet de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

1. samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen
2. groen en overwegend rustig karakter
3. openheid

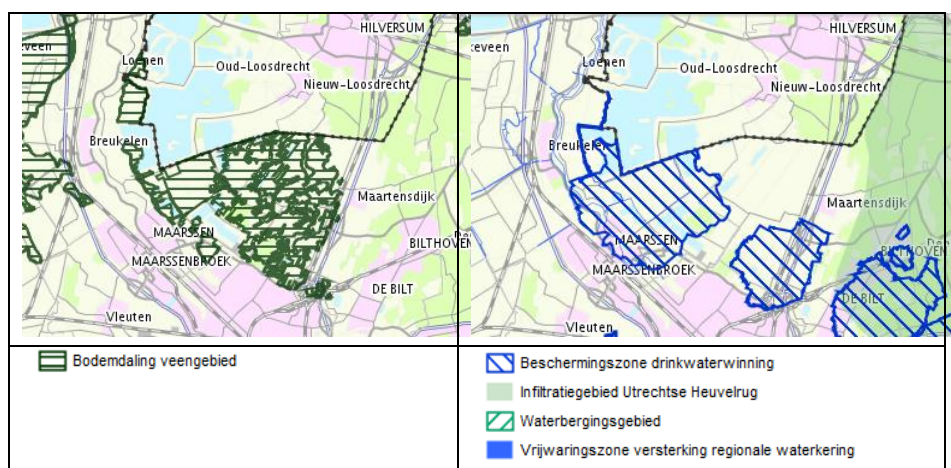
Een beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten is opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen.

Voor het landschap Groene Hart is het van belang de volgende kernkwaliteiten te behouden en te versterken:

1. openheid
2. (veen)weidekarakter (inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.)
3. landschappelijke diversiteit
4. rust & stilte

Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten zijn opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen.

Bodem en water



Delen van het plangebied zijn aangeduid als 'bodemdaling veengebied' in de ruimtelijke verordening 2013-2028. Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die bodembewerkingen toestaan, die tot gevolg hebben dat veen

aan de oppervlakte wordt gebracht, tenzij de bodembewerkingen plaatsvinden ten behoeve van graslandverbetering. Het gaat hier om een regeling voor bodembewerkingen (onder meer scheuren en ploegen). Deze bodembewerkingen zijn onaanvaardbaar vanwege de versnelde bodemdaling die hiervan het gevolg is. Bodembewerkingen die worden uitgevoerd ten behoeve van graslandverbeteringen zijn wel toegestaan, vanwege het beperktere effect op de bodemdaling (in vergelijking met bijvoorbeeld maisteelt), het minder frequent voorkomen en het grote belang dat dit kan hebben voor de bedrijfsvoering op een grondgebonden veehouderijbedrijf, zoals veel voorkomt in de veengebieden.

Binnen de drinkwaterwinningsbeschermingszones wordt het waterwinbelang beschermd bij functiewijzigingen. In het uiterste noorden van het plangebied ligt het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug. Hier dient de grondwaterkwaliteit met het oog op de drinkwaterwinningen en de kwelstromen naar natuurgebieden te worden beschermd bij functiewijzigingen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De waarden zoals genoemd in de structuurvisie zijn verder uitgewerkt in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De uitgangspunten voor het bestemmingsplan vanuit de structuurvisie zijn zodoende reeds middels de verordening geregeld. De uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening voortvloeiende regels betreffende ruimte-voor-ruimteregelingen en functieverandering, zullen in de regels worden verwerkt.

Nieuwe landgoederen zijn slechts in delen van het plangebied toegestaan, dit wordt niet in de regels verwerkt. Zonodig kan dit in een aparte bestemmingsplanherziening voor een specifieke locatie worden geregeld. Dit zelfde geldt voor rood-voor-groen-projecten.

Nieuwsvestiging van intensieve veehouderijen wordt in het bestemmingsplan niet toegestaan.

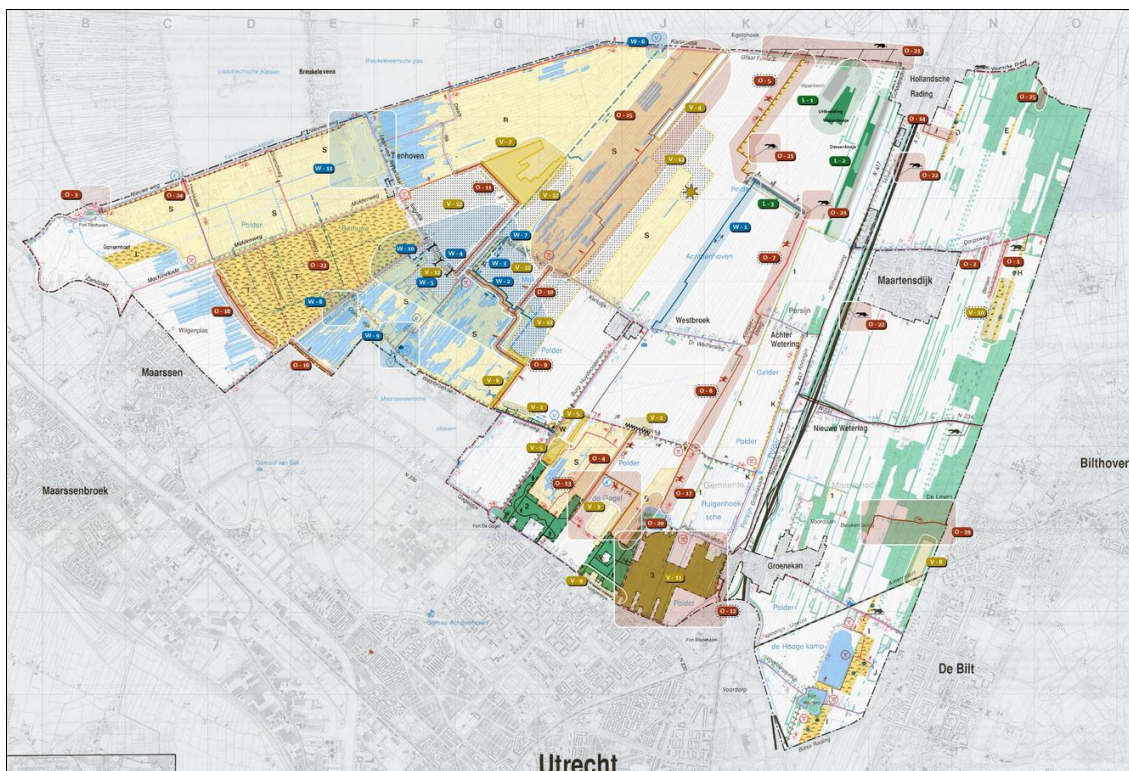
De gebieden vallend binnen de Groene contour, krijgen een bestemming 'Natuur'. Daar waar deze gronden niet in bezit zijn van natuurbeherende instanties is een aanduiding op genomen waarbinnen wijziging mogelijk is naar de bestemming 'Natuur'.

De Grondwaterbeschermingsgebieden zullen worden aangeduid op de verbeelding.

3.3

Herinrichting Noorderpark

In 1995 is het Landinrichtingsplan voor de herinrichting Noorderpark vastgesteld. Vervolgens heeft in 2006 een planwijziging plaatsgevonden die voorziet in de aanpassing van het landinrichtingsplan. De wijzigingen zijn gebaseerd op actuele inzichten en inpassing van nieuw beleid.



Planwijzigingskaart 2006

Het Noorderpark is in geomorfologisch opzicht een zeer gevarieerd gebied. Het Noorderpark grenst in het noordoosten aan de stuwwallen van de Utrechtse Heuvelrug en Het Gooi. Door de bijzondere chemische samenstelling van het kwelwater zijn plaatselijk, met name in de zoddengebieden, uit natuurwetenschappelijk oogpunt zeer waardevolle vegetaties ontstaan, waarbij in het bijzonder de van kwelwater afhankelijke trilvenen genoemd dienen te worden.

Op de kaart zijn als onderdeel van vier verschillende elementen, diverse regelingen opgenomen. Onderstaande regelingen gelden voor het plangebied:

- ontsluiting:
 - te handhaven plattelandswegen
 - aan te leggen en te verbreden recreatiepaden zoals groene recreatieve verbindingen
 - aan te leggen en te handhaven faunapassages
- waterbeheersing:
 - aanleg en wijzigen waterlopen
 - duiker en vistrap laten vervallen bij Kanaaldijk
 - aan te leggen stuw bij Kerkdijk
- landschapsopbouw:
 - aan te leggen landschappelijke voorziening (Wezenbosje en Dassenbosje)
 - te handhaven laanbeplanting bij Korssesteeg
- verkaveling:
 - boerderijverplaatsing, opschuiving en vergroting
 - herverkavelingswerken in reservaatgebieden

- herverkavelingswerken in natuurontwikkelingsprojecten
- herverkavelingswerken in recreatiegebieden
- herverkavelingswerken in beheersgebieden

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Bij het opstellen van de regels zal indien mogelijk worden aangesloten bij de bepalingen uit het Landinrichtingsplan. De doeleindenomschrijvingen bij de diverse bestemmingen zijn vrij ruim bestemd, zodat werkzaamheden, aanleg en onderhoud van ontsluitings-, water- en landschappelijke voorzieningen binnen de bestemming mogelijk zijn. Het zoddengebied is apart beschermd via de opgenomen bestemming ‘Agrarisch met waarden - 1’.

3.4

Gebiedsvisie Heel de Heuvelrug

In 2009 is de gebiedsvisie ‘Heel de Heuvelrug’ opgesteld door het Programmbureau Heel de Heuvelrug met alle partners in het gebied. Deze samenwerking betrof een veelheid aan partijen, waaronder twee provincies (Utrecht en Noord-Holland), vijftien gemeenten, natuurbeschermingsorganisaties, terreineigenaren en belangenorganisaties.

De gebiedsvisie schetst het streefbeeld voor 2025 en stelt prioriteiten voor de komende jaren. Het uitwerken van de visie in concrete opgaven en maatregelen, vindt plaats in het meerjaren gebiedsprogramma.

Om de ambitie Heel de Heuvelrug te bereiken, is een drietal speerpunten benoemd voor de ontwikkeling van het gebied in de komende jaren: verbinden, onderscheiden en ontdekken. De speerpunten zijn strategieën om de ambitie te verwezenlijken.

Alleen het noordelijk deel van het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de Heuvelrug. Hiervoor zijn de volgende speerpunten van belang:

- het verbinden: een aaneengesloten routenetwerk en verbinden met omliggend laagland;
- het onderscheiden: identiteit ‘Vorstelijke schakel’ en versterken van de diversiteit aan gradiënten;
- het ontdekken: leidend cultuurhistorisch thema is ‘mooi en gezond zand’ (recreatie).

Naast een kwalitatieve omschrijving van het streefbeeld en de uitwerking van de toekomstige ontwikkeling via de drie speerpunten, is de ambitie voor 2025 tevens weergegeven in een zoneringskaart. De zonering geeft het wensbeeld weer ten aanzien van de intensiteit van het gebruik door zowel mens als natuur in 2025. De zonering biedt handvatten voor concrete ontwikkelingen op de Heuvelrug tot 2025.

De zonering voor het noordelijk deel van het plangebied betreft de ‘zone rustig’. Hier is routegebonden recreatie de belangrijkste vorm van gebruik.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De landschappelijke waarden zijn in het bestemmingsplan vastgelegd middels twee verschillende bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en de bestemming 'Natuur'. Binnen deze bestemmingen is dagrecreatie mogelijk. De aanleg van paden is mogelijk middels een omgevingsvergunning voor werken.

Voor nieuwe specifieke ontwikkelingen die passen in het opgenomen beleid in de structuurvisie, zal maatwerk geleverd worden. Op deze wijze is een (bete-re) landschappelijke inpassing van de ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk.

Dergelijke ontwikkelingen zullen via een projectafwijakingsbesluit dan wel een partieel bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

3.5

Structuurvisie Gemeente De Bilt 2030

Gemeente De Bilt heeft een structuurvisie opgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente De Bilt. Deze is 29 maart 2012 vastgesteld. De gemeente De Bilt is strategisch gelegen in de Noordvleugel van de Randstad en in de directe nabijheid van Utrecht. Tegelijkertijd is de gemeente De Bilt een uitgesproken groene en landschappelijke gemeente, met een grote diversiteit aan karakteristieke landschappen en cultuurhistorische elementen. Deze specifieke karakteristieken maken de gemeente De Bilt tot een aangename en gewilde plek om te leven en geven haar een keur aan kwaliteiten. Een belangrijk doel van de structuurvisie is dan ook om deze waarden in de toekomst te behouden en zo mogelijk te versterken.

Dit vertaalt zich in zes speerpunten, namelijk:

- het landschap als duurzame onderlegger;
- een sterke sociale cohesie;
- zes kernen met een eigen gezicht;
- life-science As als groene loper van De Uithof;
- goed bereikbaar en leefbaar;
- een recreatief buitengebied van formaat.

Op de structuurvisiekaart zijn voor het plangebied enkele aandachtspunten ten aanzien van het landschap van belang. Het gaat hier om:

- Het versterken van het agrarisch gebruik, waarbij recreatie soms ondergeschikt en soms extensief wordt toegestaan.

Uitgangspunt is om de agrarische bedrijfsvoering als beheerder van het landschap te behouden en waar mogelijk de agrarische bedrijfsvoering te versterken. Dit kan ook middels biologische landbouw en veeteelt. Dit kan overigens betekenen dat grotere en nieuwe bedrijfsgebouwen nodig zijn om te kunnen voldoen aan de eisen van dierenwelzijn en aan de eisen voor biologische duurzame landbouw;

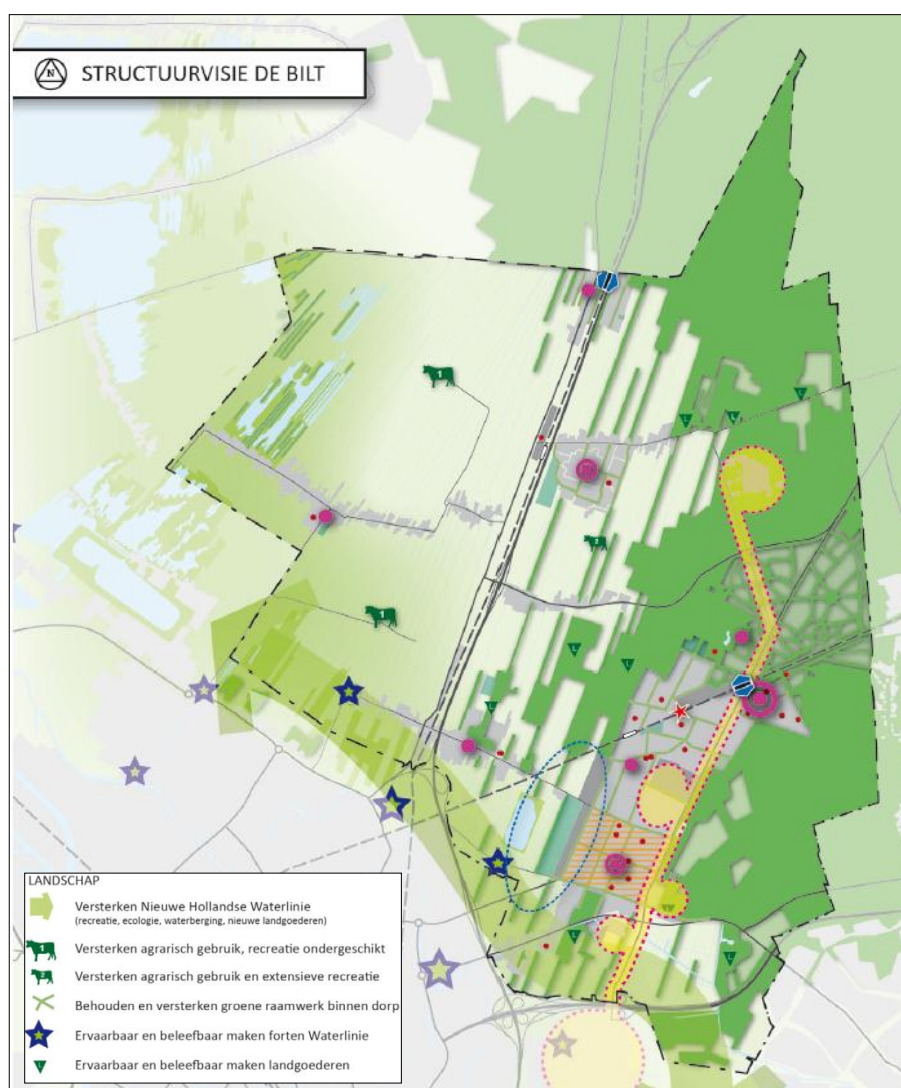
- Het versterken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en het ervaarbaar en beleefbaar maken van de forten in het zuiden van het plangebied.

Om de Nieuwe Hollandse Waterlinie als integraal en volwaardige cultuurhistorisch en landschappelijk element op de kaart te zetten zal de

gemeente een integraal gebiedsplan opstellen. Gezocht zal worden naar middelen om de recreatieve betekenis te vergroten en samenhang en identiteit aan te brengen. Het doel is dat de Nieuwe Hollandse Waterlinie als open gebied een buffer gaat vormen met de stad Utrecht. Van belang daarbij zijn het vergroten van de openheid rond de forten en het vergroten van de herkenbaarheid van de cultuurhistorische structuur. Eventuele nieuwe, kleinschalige stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gekoppeld aan het versterken van de landschappelijke kwaliteit;

- Het ervaarbaar en beleefbaar maken van landgoederen in het oosten van het plangebied.

Het gaat hier vooral om het behoud en het beter toegankelijk maken. Grote ingrepen zijn hier niet noodzakelijk. Mogelijke verbeteringen zijn bijvoorbeeld het maken van een heldere zonering van recreatief gebruik, zodat conflicten met natuurwaarden worden beperkt. Het uitgangspunt is dat de padendichtheid verder van de kernen af lager wordt. Daarnaast kan gedacht worden aan het waar mogelijk toegankelijk maken van een landgoed of het realiseren van een uitspanning.



Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

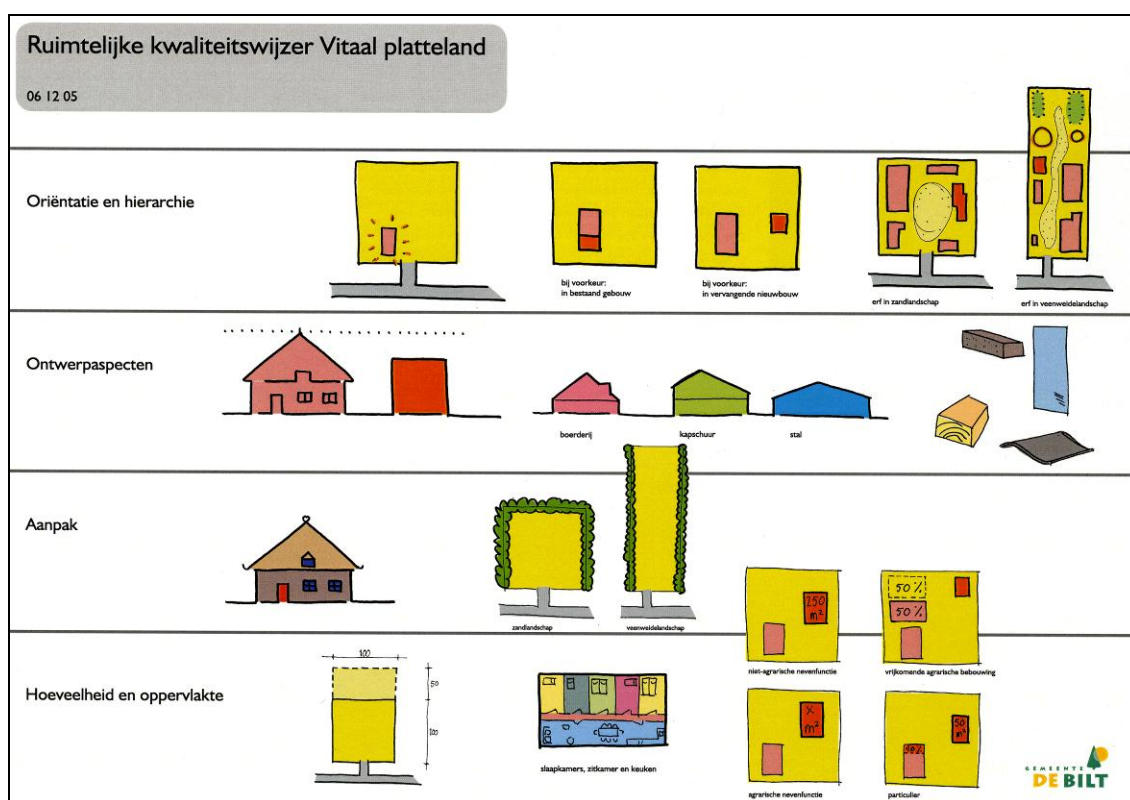
Op 29 maart 2012 is de gemeentelijke structuurvisie door de raad vastgesteld. Het bestemmingsplan is een doorvertaling van de structuurvisie. Een belangrijk doel van de structuurvisie is om diversiteit van verschillende karakteristieke landschappen en cultuurhistorische elementen te behouden en waar mogelijk te versterken.

Voor nieuwe specifieke ontwikkelingen die passen in het in opgenomen beleid in de structuurvisie, zal maatwerk geleverd worden. Op deze wijze is een (beter) landschappelijke inpassing van de ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Dergelijke ontwikkelingen zullen via een projectafwijakingsbesluit dan wel een partieel bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

3.6

Ruimte voor een vitaal Platteland

De gemeente De Bilt heeft de nota Ruimte voor een vitaal platteland vastgesteld (juni 2006) om het platteland vitaal te houden en sturing te geven aan de functieverandering en functieverbreiding. In de nota is een vijftal landschapstypen onderscheiden. Per gebiedstype zijn de kernkwaliteiten vastgelegd. Tevens zijn toetsingscriteria (waarborgen) aangegeven voor vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit, waarbinnen nieuwe activiteiten plaats mogen vinden.



Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Bij het opstellen van de regels zal voor functieverandering en functieverbreiding indien mogelijk worden aangesloten bij de toetsingscriteria uit de nota. In het bestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met nieuwe landgoederen, omdat ontwikkeling hiervan nog niet concreet genoeg is om op te kunnen nemen.

3.7

Beeldkwaliteitsplan en Landschapsontwikkelingsplan

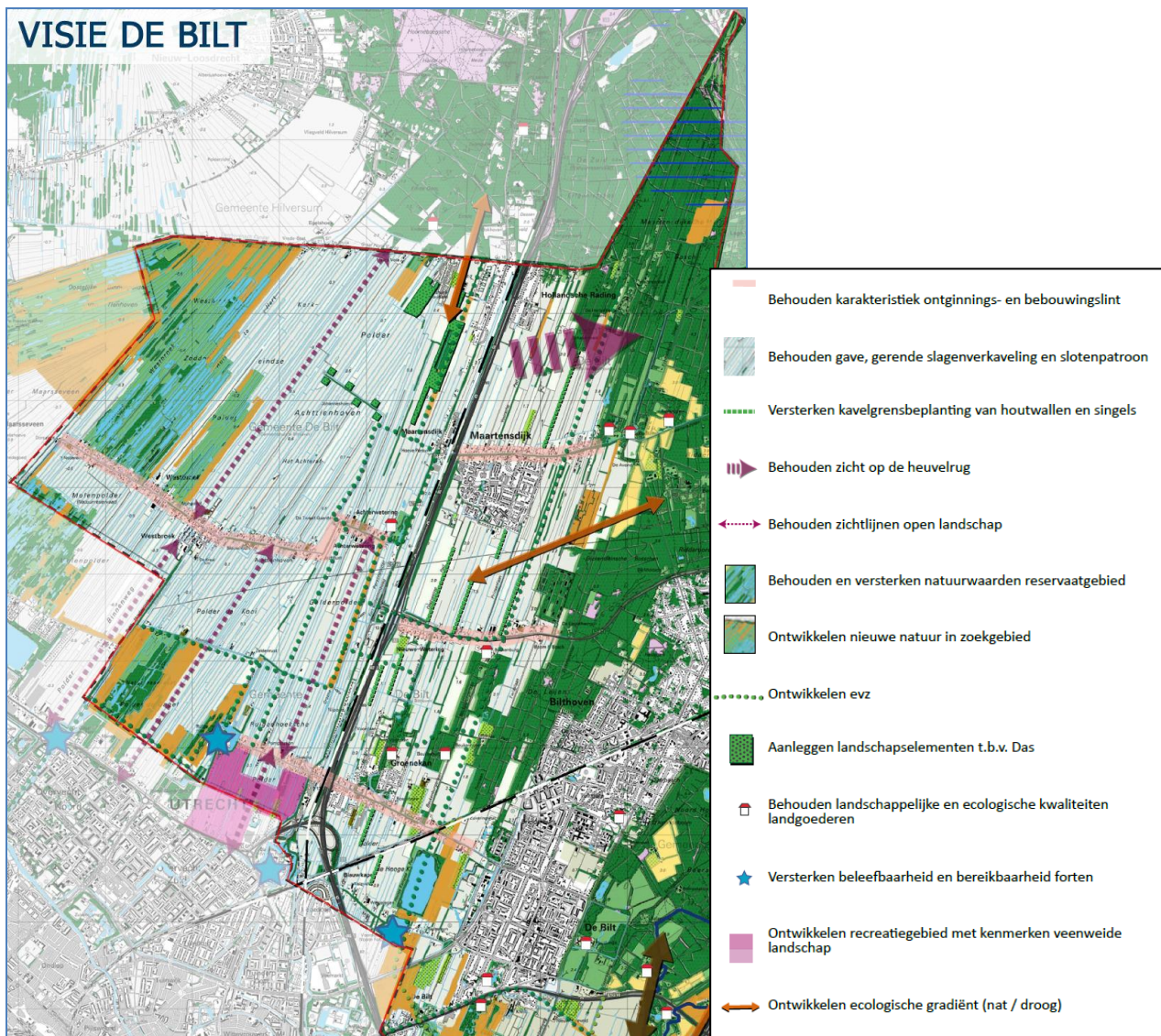
Het landschapsontwikkelingsplan zet in onderhavig plangebied onder andere in op het:

- behouden van het open veenweidegebied, met haar weidse groene weiden, haar kenmerkende slagenverkaveling en haar dorpslinten met een herkenbare karakteristieke opbouw;
- recreatief aantrekkelijker maken van het gebied, door het aanleggen van enkele nieuwe wandel-, fiets- en ruiterspaden;
- versterken van de ruimtelijke en recreatieve samenhang tussen de forten van de Nieuw Hollandse Waterlinie;
- versterken van de groenstructuur van het landgoederenlandschap;
- realiseren van de ecologische verbindingzones met behoud van de kenmerken van het veenweidegebied.

Dit is weergegeven op de kaart op de volgende pagina.

Het beeldkwaliteitsplan sluit aan op het Landschapsontwikkelingsplan en geeft richtlijnen voor bijvoorbeeld de bebouwingslinten:

- Behoud en/of herstel zoveel mogelijk de kenmerkende opbouw van het erf in het veenweidegebied; de lange smalle vorm en soms de meerdere naast elkaar gelegen percelen, gescheiden door een sloot.
- Plaats de nieuwe gebouwen op het achtererf in de lengterichting van de kavel, waarbij het doorzicht over het erf naar de achtergelegen weilanden behouden blijft.
- Plaats de gebouwen op enige afstand van de kavelgrens zodat er voldoende ruimte overblijft voor het planten van een (knot) bomenrij of houtsingel. De doorzichten tussen de erven zijn karakteristiek en dienen behouden te blijven.
- Bij nieuwbouw op een bestaande kavel is het belangrijk dat de afstand van de gevel tot de weg in overeenstemming is met het patroon van de andere erven langs deze weg.



Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Bij het opstellen van de regels zal indien mogelijk worden aangesloten bij de bepalingen uit het Landschapsonwikkelingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Bij het tekenen van de bouwvlakken is rekening gehouden met de langgerekte kavels. De openheid is gewaarborgd door de agrarische bestemmingen. De afstand tot de weg wordt doormiddel van de rooilijn geborgd. Middels een omgevingsvergunning voor werken worden ontwikkeling van nieuwe paden mogelijk gemaakt.

3.8

Gemeentelijk Verkeer- en vervoerplan

Het gemeentelijk Verkeer- en vervoerplan (GVVP) beschrijft het beleid van de gemeente de Bilt voor de periode tot aan 2020. Het GVVP steekt in op het benutten van de bestaande infrastructuur en het stimuleren van mensen om

slimme keuzen voor vervoermiddelen te laten maken. Ten aanzien van het buitengebied Maartensdijk zijn de N234, N417 (Tolakkerweg, Koningin Wilhelminaweg), A27, spoor Utrecht-Hilversum de belangrijkste infrastructurele voorzieningen in het gebied. Overige wegen die kernen verbinden zijn de Dorpsweg en de Achterweteringseweg/Dokter Welfferweg. Binnen het GVVP zijn de volgende plannen opgenomen:

het realiseren van fietsverbindingen tussen Westbroek en de N417 en langs het spoor Bilthoven - Utrecht. Deze plannen dienen nog nader uitgewerkt te worden.

Het afwaarderen van de Tolakkerweg en Koningin Wilhelminaweg naar erftoegangswegen (van 80 naar 60 km/u) buiten de bebouwde kom.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De bestaande hoofdwegen krijgen de bestemming 'Verkeer'. Het spoor krijgt de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'.

Bovengenoemde ontwikkelingen uit het GVVP worden nog niet meegenomen, aangezien ze nog niet concreet zijn uitgewerkt.

3.9

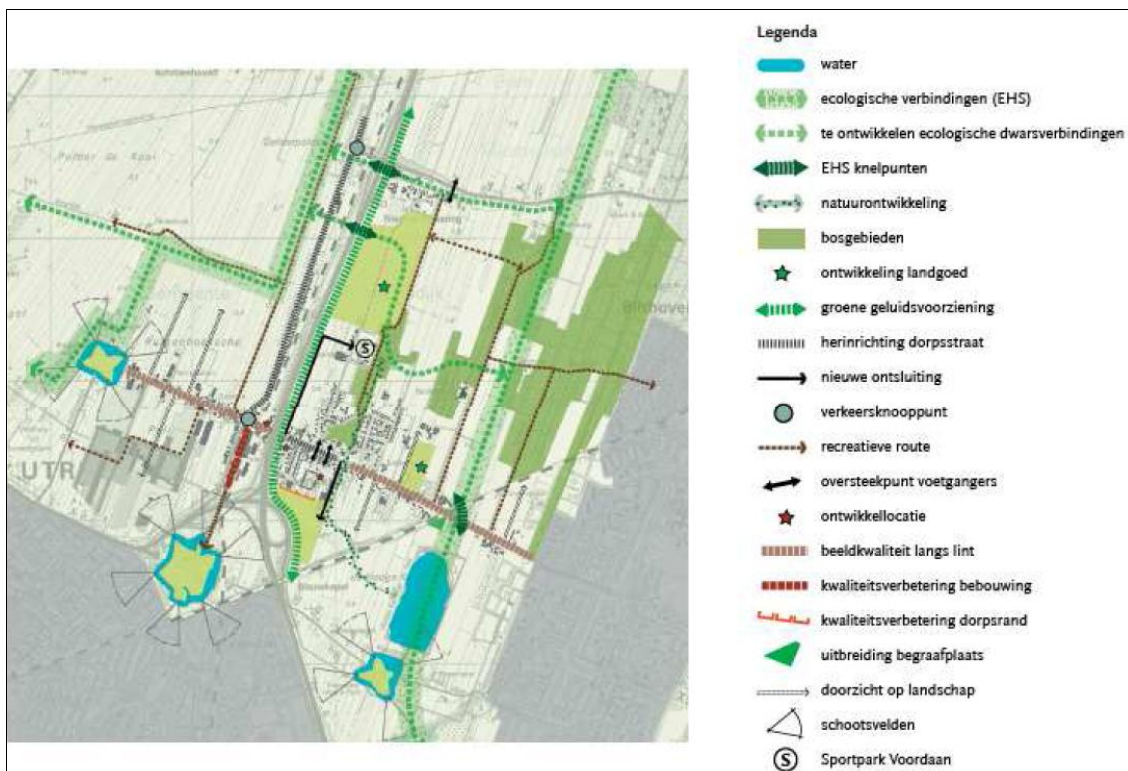
Dorpsvisie Groenekan

In 2009 is de Dorpsvisie Groenekan vastgesteld. Het betreft zowel het dorp Groenekan als de direct omliggende gronden. De uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit zijn vertaald in vier zones, die zijn bedoeld om de identiteit en de kwaliteit van Groenekan voor de verschillende gebieden te versterken:

1. de landschapszone
2. de woonzone met voorzieningen
3. de bedrijvenzone met wonen
4. de recreatieve en agrarische zomer

De opgave van Groenekan ligt in de Woonzone met voorzieningen. De op handen zijnde verbreding van de A27 en de ruimtelijke inpassing van de noodzakelijke geluids- en fijnstofwerende voorziening kan een goede ontwikkelingskans voor Groenekan betekenen. Door een passende groene inrichting van de geluidswal en de functie te combineren met de nieuwe ontsluiting en parkeeropgave van sportcomplex MMHC, kan deze ontwikkeling een kwaliteitsslag opleveren.

Verbetering van de ecologische waarden heeft goede mogelijkheden om het groene karakter van de dorpsrand te versterken. Ook de forten geven als onderdeel van de Kraag van Utrecht goede mogelijkheden om het landschap rondom Groenekan te versterken, door de forten beter zichtbaar en beleefbaar te maken en de vrije schootvelden te herstellen.



Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Bij het opstellen van de regels zal, indien mogelijk, worden aangesloten bij de dorpsvisie Groenekan. De landschappelijke waarden zijn in het bestemmingsplan vastgelegd middels de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - 2' en de bestemming 'Natuur'. Hierbinnen is behoud, ontwikkeling en aanleg van nieuwe natuur mogelijk.

3.10

Concept Gebiedsvisie De Bilt West

In 2013 is de concept-Gebiedsvisie De Bilt West opgesteld. Het gebied wordt globaal begrensd door de driehoek Voordorpsdijk, Biltse Rading en de spoorlijn Utrecht - Amersfoort. De gebiedsvisie is een uitwerking van de vastgestelde Structuurvisie De Bilt 2030. Het gebied ten westen van de Biltse Rading is opgenomen als zoeklocatie voor gemeentelijke sportvoorzieningen, intensivering van bedrijvigheid, recreatie en natuur- en landschapsontwikkeling. De gebiedsvisie geeft een nadere uitwerking van die zoeklocatie. De visie bestaat uit negen bouwstenen die zijn opgebouwd vanuit de gebiedskwaliteiten, het betreft de volgende:

1. agrarisch weidelandschap:
 - waar mogelijk herstellen kleinschalige beplanting;
 - kleinschalige verbreding van de landbouw (met name Voordorpsdijk).

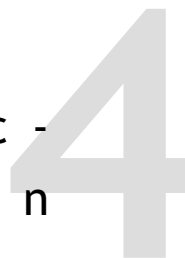
2. Voordorpsedijk & Groenkanseweg:
 - verbeteren van de recreatieve mogelijkheden en de verkeersveiligheid;
 - versterken doorzichten naar landschap;
 - tegengaan verrommeling en kwaliteitsarme bebouwing.
3. fort Voordorp:
 - vergroten herkenbaarheid fort;
 - realiseren recreatief rondje om het fort.
4. Hooge Kampse Plas:
 - aantakken op ecologische verbinding.
5. ecologische verbindingszone:
 - realiseren ontbrekende delen.
 - versterken verbinding op kwetsbare plekken, met name ter hoogte van de Groenekanseweg, de spoorlijn en de Voordorpsedijk;
 - realiseren verbindingen met kleinere natuurkernen.
6. sportpark Weltevreden:
 - integrale ruimtelijke opgave in overgangszone sportpark-weidelandschap: kwaliteitsslag (bebouwing) begrenzing sportpark, recreatieve routes & mogelijkheden voor uitplaatsen buitensport.
7. Laan Weltevreden:
 - verbeteren bereikbaarheid bedrijven aan de zuidzijde van de laan;
 - versterken rust in centrale deel van de laan, door het aanbrengen knip voor autoverkeer.
8. maatschappelijke voorzieningen:
 - behouden en versterken van de rust.
9. groene kamers bedrijvenstrook:
 - versterken groene geleiding tussen de verschillende kamers;
 - versterken groene uitstraling naar Biltse Rading.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan faciliteert de gewenste ontwikkelingen waar mogelijk. Zo is verbreding van de landbouw, het herstellen van kleinschalige beplantingen, maar ook het realiseren van dagrecreatieve verbindingen mogelijk (bij afwijking of omgevingsvergunning voor werken) op basis van het bestemmingsplan.

Voor nieuwe specifieke ontwikkelingen die passen in het opgenomen beleid in de gebiedsvisie, zal maatwerk geleverd worden. Op deze wijze is een (betere) inpassing van de ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Dergelijke ontwikkelingen zullen via een projectafwijakingsbesluit dan wel een partieel bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Onderzoeksaspecten



Ten aanzien van de onderzoeksaspecten voor het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk is in juni 2011 een milieuadvies door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht opgesteld, welke als input heeft gediend voor dit hoofdstuk. Inmiddels is echter een planMER opgesteld. In het planMER is aandacht besteed aan de onderzoeksaspecten. In dit hoofdstuk hoeft geen aandacht te worden besteed aan de aspecten als genoemd in artikel 3.1.6. lid 2 a/c Bro, aangezien er een MER is opgesteld. Op enkele onderdelen is in dit hoofdstuk informatie opgenomen welke niet letterlijk zijn terug te vinden in het MER, en van belang zijn voor de regeling in het bestemmingsplan.

4.1

Plan - MER

Als onderbouwing van het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012 diende een Milieueffectrapport (MER) voor plannen te worden opgesteld. Deze verplichting komt met name voort uit het feit dat het bestemmingsplan de ruimte biedt voor vergroting van agrarische bedrijven en met name veehouderijen. De omvang van de uitbreidingsmogelijkheden is zodanig, dat bedrijven kunnen ontstaan, die m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig kunnen zijn. In zo'n geval moet er bij het bestemmingsplan een planMER worden opgesteld.

Daarnaast is op voorhand niet uit te sluiten dat de uitbreidingsmogelijkheden van veehouderijen effecten kunnen hebben op Natura 2000-gebieden in en nabij het plangebied. Als negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten, dient een Passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) te worden opgesteld. Als er een Passende beoordeling moet worden opgesteld, is ook dat aanleiding voor het opstellen van een MER. Deze dient namelijk in een MER te worden opgenomen.

Doel planMER

In het planMER zijn de ontwikkelingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan beoordeeld op hun milieugevolgen. Op die manier kan het milieubelang voldoende worden meegewogen in de besluitvorming omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ontwikkelingsmogelijkheden bestemmingsplan

De belangrijkste ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan, die mogelijk grote milieueffecten kunnen hebben, betreffen de volgende:

Uitbreidingsmogelijkheden voor veehouderijen:

- Het opnemen van een bouwvlak van 1 ha voor (grondgebonden) agrarische bedrijven. Wanneer de maat van 1 ha in de bestaande legale situatie wordt overschreden, zijn grotere bouwvlakken op maat toegekend met 10% uitbreidingsruimte voor veehouderijen. Binnen de bouwvlakken op de verbeelding van circa 1 ha is eveneens nog ruimte om uit te breiden;
- uitbreiding van bestaande intensieve veehouderij. In het bestemmingsplan is hiervoor 2.500 m² opgenomen in het bestemmingsplan als maximum voor intensieve veehouderij binnen een agrarisch bouwvlak, aangeduid met (iv), en 1.250 m² als maximum voor een neventak intensieve veehouderij, eveneens aangeduid, conform het vigerend bestemmingsplan. Daarboven is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor uitbreiding met 10%;
- In het bestemmingplan is de mogelijkheid opgenomen om via een afwijkingsbevoegdheid bouwvlakken te vergroten van grondgebonden agrarische bedrijven met maximaal 0,25 ha (onder voorwaarden).

Daarnaast is nog een aantal ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan.

- Er is sprake van een mogelijke functiewijziging van 125 ha of meer van natuur (lijst D) ten gevolge van de wijzigingsbevoegdheid naar natuur binnen de Wro - wijzigingszone. Dit is meegenomen in de onderhavige MER.
- de ontwikkeling van niet-agrarische nevenactiviteiten bij bestaande agrarische bedrijven. Bij niet agrarische nevenactiviteiten gaat het om kleinschalige ontwikkelingen, die niet tot aanzienlijke milieueffecten zullen leiden. In het voorliggende planMER is daarom vooral ingezoomd op de effecten van de uitbreiding van de veehouderijen in het plangebied.
- Mestvergisting wordt in het bestemmingsplan niet toegestaan anders dan zeer kleinschalig op boerderijniveau van de bedrijfseigen mest binnen het bouwvlak, zonder aanvoer van buitenaf. Gelet hierop is hiermee in het planMER verder geen rekening gehouden. In bijlage 5 over mestverwerking is dit nader gemotiveerd.
- In het bestemmingsplan wordt uitbreiding van kassen bij afwijking mogelijk gemaakt, tot 10% van de bestaande oppervlakte. Het aantal kassen is momenteel beperkt. De bestaande kassen zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' (drie locaties) in het bestemmingsplan en ter plaatse van een enkele aanduiding 'kwekerij'. Omdat het gaat om uitbreiding van bestaande kassen en een beperkt oppervlak, heeft dit verder geen milieugevolgen. In het MER wordt daarom verder geen aandacht besteed aan kassen.
- In het bestemmingsplan wordt in een enkel geval rekening gehouden met een concrete ontwikkeling. Zo is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor uitbreiding van een niet agrarisch bedrijf (specifiek aangeduid als 'Wro-zone - wijzigingsgebied-1'). Tevens zijn enkele gestopte agrarische bedrijven als woning bestemd. In één geval is na onderzoek aan een voormalige burgerwoning een agrarische bestemming toegekend

vanwege agrarische bedrijfsactiviteiten. Ook deze ontwikkeling is meegenomen in het planMER.

Huidige situatie landbouw in buitengebied Maartensdijk

In het plangebied komen 98 agrarische bedrijven voor. Er zijn 8 kwekers. Het overige betreft veehouderijbedrijven. De meeste bedrijven zijn melkveehouderijen, waarbij 9 bedrijven een al dan niet grootschalige intensieve neventak hebben. Slechts 9 bedrijven zijn aan te merken als uitsluitend intensieve veehouderij. Deze zijn overigens kleiner dan 50 nge. De agrarische bedrijven zijn grotendeels gelegen ten westen van de A27.

Tabel 1 Het aantal agrarische bedrijven in het bestemmingsplangebied

Inventarisatie aantal bedrijven	
akker- en tuinbouw	8
veehouderij intensief	9
overige	81
totaal	98

Onderstaande tabel geeft een beeld van dieren aantallen in het buitengebied gemeente De Bilt en daarbinnen, op basis van inventarisatiegegevens, ook van het plangebied Buitengebied Maartensdijk.

Tabel 2 overzicht dieren aantallen

	Inventarisatie plangebied
Rundvee, totaal	5.400
Varkens, totaal	3.000
Kippen, totaal	13.075

Alternatieven

In een MER wordt een beschrijving van de voorgenomen activiteit (ontwerpbestemmingsplan), alsmede de alternatieven daarvoor, die redelijkerwijs in beschouwing dienen te worden genomen.

In het voorliggende MER is daar als volgt vorm aan gegeven.

Bij de voorbereiding van het planMER is eerst het worst case alternatief uitgewerkt. Dit betreft de mogelijkheden van het voorontwerpbestemmingsplan, inclusief wijzigings- en afwijkingsmogelijkheden. Voor de belangrijkste milieuthema's (ammoniak en natuur, geurhinder en luchtkwaliteit) zijn de effecten in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat met name de effecten van het bestemmingsplan ten aanzien van ammoniakemissie en ammoniakdepositie in omliggende natuurgebieden een groot negatief effect hebben.

Omdat dit in de Passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 zou leiden tot onaantvaardbare negatieve effecten en het bestemmingsplan daarmee niet uitvoerbaar zou zijn op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, is dit voor de gemeente aanleiding geweest om het bestemmings-

plan (het voornemen) aan te passen. De volgende aanpassingen in het bestemmingsplan zijn daarom doorgevoerd bij de ombouw van het voorontwerpbestemmingsplan naar ontwerpbestemmingsplan:

- In de gebruiksregels is opgenomen dat het gebruik van gronden en gebouwen dat vergunningplichtig is krachtens het bepaalde in artikel 19d Natuurbeschermingswet, zoals dat luidt ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, niet is toegestaan.
- Bovendien is opgenomen dat hiervan kan worden afgeweken voor het gebruik van gronden en gebouwen dat vergunningplichtig is krachtens het bepaalde in artikel 19d Natuurbeschermingswet, indien is aangetoond dat geen aantasting plaatsvindt van de natuurlijke kenmerken van een Natura 2000-gebied. Door het opnemen van deze regeling zijn effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten.

Om het planMER de rol te geven, waarvoor deze bedoeld is (inzichtelijk maken milieueffecten) is in het voorliggende planMER uitgegaan van een alternatief, waarbij in het voornemen de mogelijkheden zijn opgenomen voor ontwikkeling van de veehouderij zonder waarborgen m.b.t. de omliggende Natura 2000-gebieden (worst case bestemmingsplan) en een alternatief waarbij deze mogelijkheden alleen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat er geen negatieve effecten mogen optreden ten aanzien van de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura 2000-gebieden. Dit laatste alternatief vormt het voorkeursalternatief en is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Naar de mening van de gemeente is het verder uitwerken van alternatieven niet nodig en niet zinvol. Het meest bepalende milieuaspect betreft de gevolgen van de natuurwaarden op basis van de toename van ammoniakemissie en ammoniakdepositie.

Samengevat zijn derhalve de volgende alternatieven onderzocht:

- **Worst case bestemmingsplan** (mogelijkheden ontwerpbestemmingsplan zonder voorwaarden m.b.t. Natura 2000), en
- **Voorkeursalternatief** (mogelijkheden ontwerpbestemmingsplan, d.w.z. incl. voorwaarden m.b.t. Natura 2000).

Effectbeoordeling

Op basis van het voornemen van de gemeente kunnen verschillende milieueffecten op verschillende milieuonderdelen verwacht worden. Op basis van het voornemen van de gemeente kunnen verschillende milieueffecten op verschillende milieuonderdelen verwacht worden. De ‘m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten’, waarvoor het bestemmingsplan een kader biedt, in overweging nemende, worden vooral milieueffecten verwacht op of van:

- het landschap;
- de natuur;
- de geur.

Het onderzoek voor de planMER is dan ook vooral op deze drie milieuonderdelen gericht. Andere milieuonderdelen die in het onderzoek beoordeeld zijn, zijn:

- Archeologie en cultuurhistorie;
- Bodem en grondwater;
- Water;
- Verkeer en geluid;
- Luchtkwaliteit, Gezondheid&Klimaat;

De te verwachten effecten op de verschillende milieuthema's van de onderzochte alternatieven kunnen als volgt worden samengevat:

Tabel 2 Samenvattend overzicht beoordeling effecten

	Veehoude- rij worst case	Veehoude- rij alterna- tief	EHS
Effecten op beschermde gebieden (Natura 2000, EHS, Wav e.d.)	--	0	+
Effecten op flora en fauna en beschermde soorten	--	0	+
Toename/afname aantal geurgehinderden en geuremissie	--	0	0
Effecten op de kernkwaliteiten van het landschap	-	-	++
Aantasting van archeologische waarden	0	0	0
Effecten op cultuurhistorische waarden	0/-	0/-	0
Verandering van verkeersintensiteiten	0	0	0
Verandering in de verkeersveiligheid	0	0	+
Toe/afname aantal geluidsgehinderden	0	0	0
Toe/afname knelpunten fijn stof t.g.v. wegverkeer	0	0	0
Toe/afname knelpunten fijn stof bedrijfsvoering	0/-	0	0
Risico op negatieve effecten grondwaterkwantiteit	0	0	0
Risico van beïnvloeding grondwaterkwaliteit (grondwaterbeschermingsgebied)	-	0	0
Risico op negatieve effecten oppervlaktewaterkwantiteit	-	-	+
Risico op negatieve effecten oppervlaktewaterkwaliteit	-	0	+
Effecten op bodemkwaliteit	-	0	0
Verschillen in gezondheidseffecten op hoofdlijnen	0/-	0	0

Betekenis symbolen: zeer negatief (--), negatief (-), neutraal (0), positief (+), zeer positief (++)

De worst case op basis van het bestemmingsplan en het alternatief veehouderij kunnen op meerdere thema's negatieve effecten hebben door de in het bestemmingsplan opgenomen uitbreidingsmogelijkheden van veehouderijen.

De effecten zijn vooral groot voor de onderdelen natuur en geurhinder. De effecten zullen vooral kunnen optreden bij toepassing van de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan voor vergroting van agrarische bouwvlakken. Op basis van de resultaten van dit MER zijn in het bestemmingsplan de nodige voorwaarden opgenomen bij de betreffende afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Deze voorwaarden betreffen:

- effecten op de omliggende Natura 2000-gebieden en EHS-gebieden;
- een zorgvuldige inpassing in het landschap;
- er mogen geen knelpunten ontstaan in de verkeersafwikkeling of ten aanzien van de verkeersveiligheid;
- toetsing aan de Wet geurhinder en veehouderij.

In geval van uitbreiding van of omschakeling naar intensieve veehouderijen binnen 250 m van burgerwoningen, wordt in overweging gegeven om de risico's voor de volksgezondheid nader in kaart te brengen en zo nodig de GGD daarbij te betrekken.

Om te kunnen groeien zullen agrarische bedrijven in sommige gevallen salderingsruimte nodig hebben vanuit de provinciale toetsing op grond van de Natuurbeschermingswet 1998. Gelet op de potentiële salderingsmogelijkheden, is het van belang dat gestopte bedrijven zo snel mogelijk hun milieuvergunning intrekken. Het is daarom gewenst dat de gemeente hiertoe een actief intrekingsbeleid voert of gaat voeren.

Passende beoordeling

Een Passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 is aan de orde indien één of meerdere activiteiten die in een plan worden voorzien, significante gevolgen kunnen hebben op een Natura 2000-gebied.

Het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk omvat een deel van één Natura 2000-gebied, Oostelijke Vechtplassen. In totaal zijn er 18 gebieden binnen 30 km van de grens van het plangebied te vinden. De ervaring leert dat externe effecten van met name de toe te laten ontwikkeling van de agrarische sector, zo ver kunnen doorwerken dat er significant negatieve effecten kunnen optreden.

In dit MER wordt onder meer aan de hand van de stikstofmodelberekeningen uiteengezet hoe het voornemen kan uitwerken. Voor dit onderzoek zijn de rond het plangebied gelegen Habitatrichtlijngebieden met het meest gevoelige habitatype geselecteerd om te toetsen aan het voornemen en het alternatief. Immers, wanneer een dicht bij de bron gelegen gebied met een lage kritische depositiewaarde geen effecten laat zien, zal een verder weg gelegen gebied dat ook niet doen. Dit resulteert in 12 relevante Natura 2000-gebieden. Als het voornemen voor deze gebieden uitvoerbaar zou zijn, dan is dat waarschijnlijk tevens voor alle overige gebieden het geval.

De huidige stikstofdepositie op de natuurgebieden in en om Maartensdijk ligt momenteel nog steeds aanzienlijk boven de kritische depositiewaarden van de meest gevoelige habitattypen in de betreffende Natura 2000-gebieden. Het grootste deel hiervan is overigens afkomstig uit emissie vanuit andere gemeenten en het buitenland. Er is al sprake van een overbelaste situatie in de huidige toestand. Dit betekent dat elke toename van depositie op een Natura 2000-gebied een significant negatief effect kan hebben.

Gezien de huidige achtergronddepositie, die overal en voor alle Natura 2000-gebieden hoger is dan de kritische depositiewaarde van tenminste de meest gevoelige habitattypen, is alleen een bestemmingsplan, dat de huidige situatie van veehouderijen vastlegt, uitvoerbaar. Dat betekent dat er planologische middelen moeten worden ingezet om de huidige situatie vast te leggen. Immers, als alle ontwikkelingsmogelijkheden worden gebruikt, zijn negatieve effecten niet uit te sluiten. Dat is in het voorliggende planMER gebleken bij de beoordeling van de worst case.

Wanneer uitbreiding van veehouderijen uitsluitend wordt toegestaan voor zover er geen verandering of een afname optreedt van de ammoniakemissie (alternatief Veehouderij), is het effect zoals die voor autonome ontwikkeling is berekend. Dan neemt de ammoniakdepositie op alle Natura 2000-gebieden binnen 30 km van de plangebiedsgrens af en zijn er licht positieve effecten. In het bestemmingsplan is daartoe een regeling opgenomen:

- In de gebruiksregels van de agrarische bestemmingen is opgenomen dat het gebruik van gronden en gebouwen dat vergunningplichtig is krachtens het bepaalde in artikel 19d Natuurbeschermingswet, zoals dat luidt ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, niet is toegestaan.
- Bovendien is opgenomen dat hiervan kan worden afgeweken voor het gebruik van gronden en gebouwen dat vergunningplichtig is krachtens het bepaalde in artikel 19d Natuurbeschermingswet, indien is aangetoond dat geen aantasting plaatsvindt van de natuurlijke kenmerken van een Natura 2000-gebied. Door het opnemen van deze regeling zijn effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten.

Het voorkeursalternatief (het bestemmingsplan) is daarmee uitvoerbaar conform artikel 19 lid j van de Natuurbeschermingswet 1998 en de gemeenteraad kan dit overwegen bij de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied.

De regeling voor uitbreiding van agrarische veehouderijen is aangepast op basis van de uitkomsten van het MER. Nadere uitleg van de regeling is opgenomen in paragraaf 5.2.1.

4.2

B o d e m

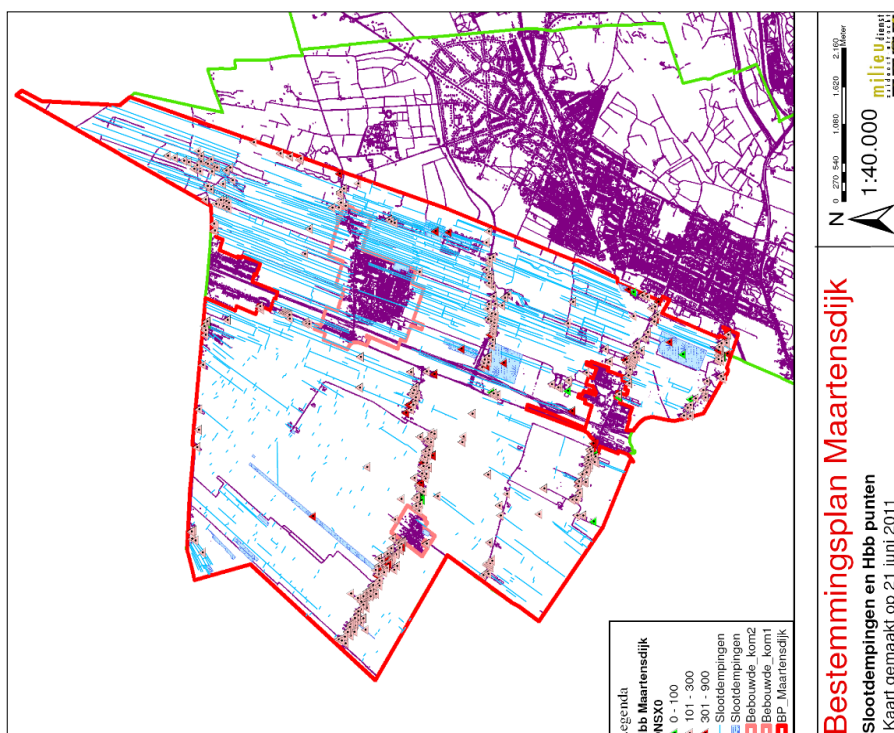
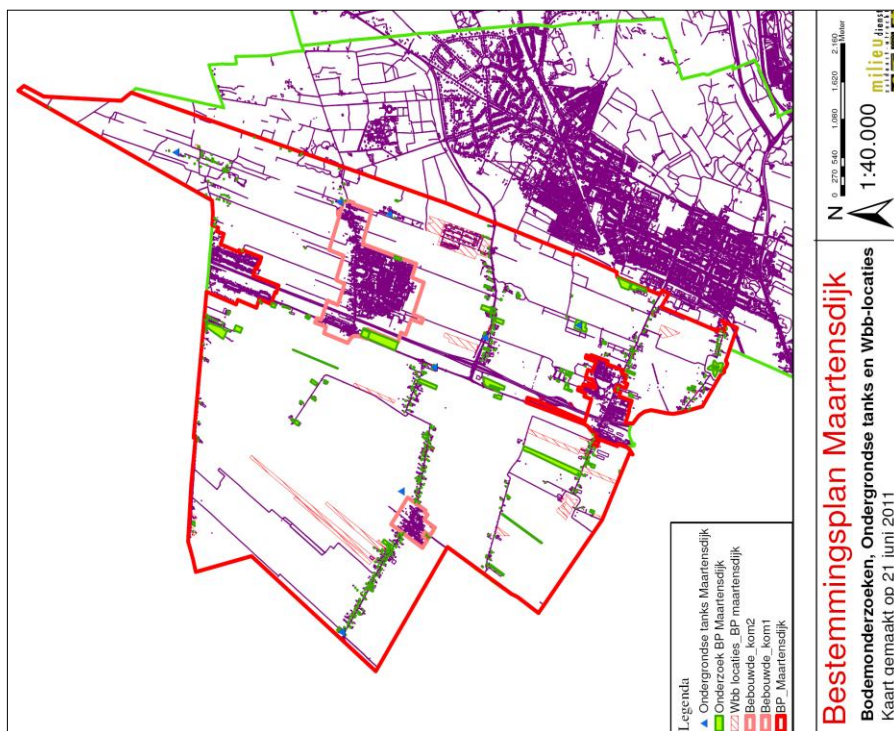
Huidige situatie

In het bestemmingsplangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Tevens zijn er enkele Wbb-locaties waar (vermoedelijk) sprake is, of was, van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Op enkele locaties zijn ondergrondse brandstoftanks aanwezig die niet voldoen aan het Activiteitenbesluit. De tanks zijn niet gesaneerd, of zijn gesaneerd door een bedrijf dat niet (Kiwa) gecertificeerd was, of er is een verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Ook zijn nog twee ondergrondse tanks in gebruik.

In 2005 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 provincie Utrecht heeft in 2004 door ReGister historisch onderzoek uit laten voeren naar verdachte activiteiten zoals (voormalige) bedrijfsactiviteiten en ondergrondse brandstoftanks. Aan elke locatie met één of meerdere verdachte activiteiten is een dominante NSX -score gekoppeld. Een NSX-score groter dan 100 wil zeggen dat sprake is van een potentieel geval van ernstige bodemver-

ontreiniging. Een score groter dan 300 wil zeggen dat sprake is van een potentieel geval van ernstige, en spoedeisende bodemverontreiniging.



Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste be-

stemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied is verontreinigd, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen niet meer dan 5 jaar oud zijn. Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de bouwvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd.

In het bestemmingsplan zijn alleen de bestaande situaties vastgelegd. Daarnaast zijn ontwikkelingen opgenomen, voor zover deze reeds zijn voorzien van een voldoende ruimtelijke onderbouwing (inclusief aspect bodem). Specifiek bodemonderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan dus niet noodzakelijk. Volstaan kan worden met een beschrijving van de bestaande bodemsituatie.

4.3

Water

Beleid en regelgeving

Op basis van beleid dat voortkomt uit de rijksnota 'Waterbeleid 21^e eeuw' is een 'watertoets' verplicht gesteld bij ruimtelijke planvorming. Deze watertoets is een (proces)instrument om ruimtelijke plannen en besluiten te toetsen op de mate waarin rekening is gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als:

- voldoende ruimte voor water (berging, infiltratie, aan- en afvoer);
- voorkomen van wateroverlast en van afwenteling van wateroverschotten op anderen;
- voldoende aandacht voor effecten op de ecologische waterkwaliteit (biologisch gezond);
- het garanderen van de veiligheid (overstroming);
- het voorkomen van te lage of te hoge grondwaterstanden.

Beleid Waterschap / Hoogheemraadschap

Het plangebied valt binnen het beheergebied van twee waterschappen, namelijk waterschap Amstel, Gooi en Vecht en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

HDSR	Waterstructuurvisie	Vasthouden, bergen, afvoeren is het leidend principe in de Waterstructuurvisie, de toekomstvisie van het waterschap. Het streefbeeld waterbeheer lange termijn (2050) is aangegeven als 'herstellen infiltratie Heuvelrug' en het westelijke deel van het plangebied als 'benutten kwel Heuvelrug en scheiden schoon- en vuilwaterstromen'.
	Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop'	Beleidsthema's zijn: • Veiligheid • Voldoende water • Schoon water • Recreatie, landschap en cultuurhistorie
	watergebiedsplan	In dit plan zijn maatregelen opgenomen om de waterbeheersing

**Huidige
situatie****Infiltratie**

De westflank
van de Utrecht-
se heuvelrug (De
Bilt-Bilthoven-

	'Groenraven-Oost en Maartensdijk'	binnen dit gebied op orde te krijgen. Zo worden te krappe duikers vergroot, een groot aantal stuwen vernieuwd, natuurvriendelijke oevers aangelegd en de verdroging bestreden
AGV	Waterbeheerplan 2010-2015, Werken aan water, in en met de omgeving.	Thema's zijn: veiligheid, voldoende water, schoon water, verbeteren waterkwaliteit, afvalwater, riolering, energie uit afvalwater. Op de functiekaart is het gebied aangegeven als 'landbouw met natte natuurwaarden', 'natuur (huidig, nat)', 'natuur (huidig, droog)', 'recreatie (extensief)'. Er zijn potentiële locaties voor grootschalige Waterberging bij Westbroek.
	Watergebiedsplan Noorderpark	Met het watergebiedsplan wil het waterschap bereiken dat het watersysteem, na oplevering van benodigde werken, de komende tien jaar goed afgestemd en ingericht is op de huidige functies en het gebruik. Dat betekent dat knelpunten in de waterhuishouding worden opgelost en dat er actuele peilbesluiten zijn voor alle ingelegde polders.
HDSR/AGV	Keur	

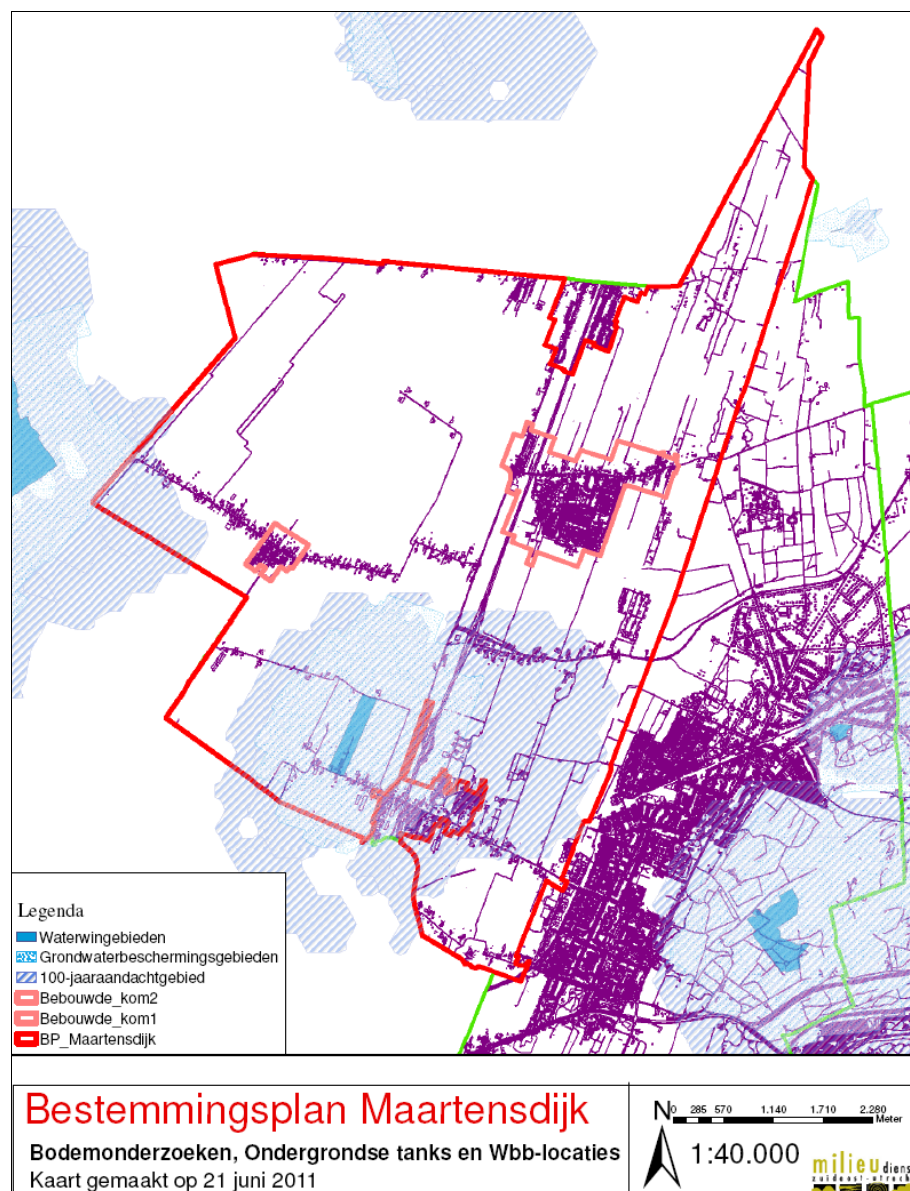
Lage Vuursche-Hilversum) fungeert als een infiltratiegebied voor hemelwater. Waar de Heuvelrug niet bebouwd en bestraat is, treedt deze infiltratie nog steeds op. Het geïnfiltreerde water stroomt vrijwel oost-west af via het tweede watervoerende pakket.

Kwel

Daarnaast is er een aantal korte kwelstromen. Ook deze kwel heeft zijn oorsprong in de Heuvelrug. Deze kwelstromen komen in de Ruigenhoeksche Polder, de Polder Achttienhoven, de Polder Kerkeind, de Polder het Huis te Hart en de Polder Tienhoven weer aan de oppervlakte.

Afstroming van uitgetreden kwelwater, gemengd met regenwater, vindt plaats door het globaal noord-zuid gericht slotenstelsel. De afwatering verloopt via de Vecht.

Het kwelwater is zeer kalkrijk en van zeer goede kwaliteit. Door deze goede kwaliteit wordt kwelwater onder meer benut voor de drinkwaterwinning.



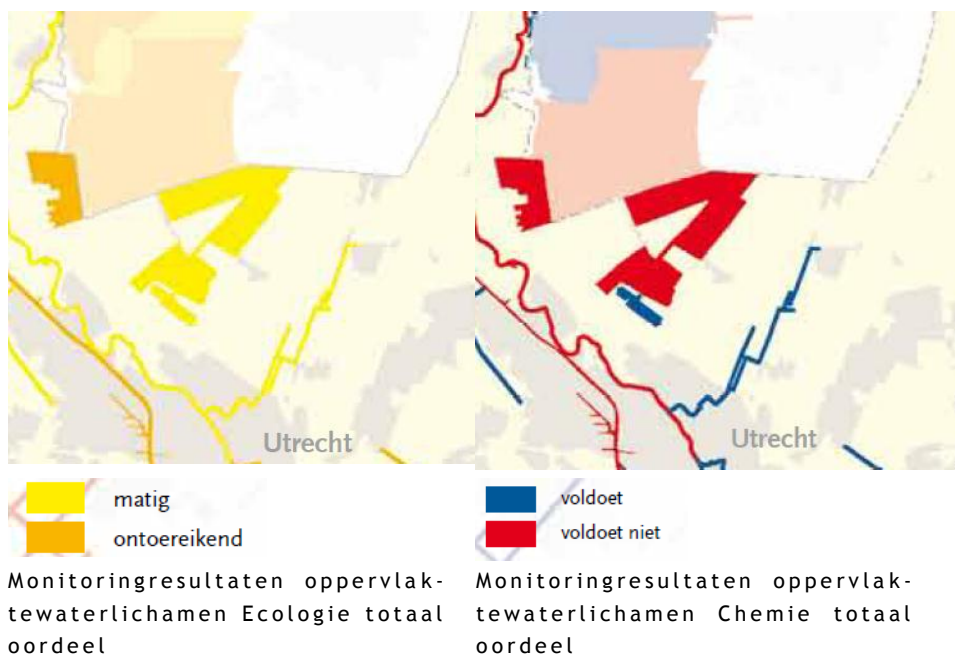
Grondwaterbeschermingsgebieden

In het zuiden van het plangebied is het waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied en 100-jaar aandachtsgebied Groenekan gelegen. In het westen van het plangebied valt nog een deel van het 100-jaar aandachtsgebied Bethunepolder binnen het plangebied.

Ecologisch-chemische toestand

Op onderstaande kaart is de ecologische toestand van de oppervlaktewateren weergegeven.

Kaart kwaliteit oppervlaktelichamen, bron: Provinciaal Waterplan, deelplan KRW 2010 - 2015



De waterlichamen binnen het plangebied scoren ecologisch matig. De belangrijkste oorzaak van het niet voldoen van de waterlichamen aan de Kaderrichtlijn Water (KRW)-eisen, is de slechte watervoering in combinatie met een onvoldoende natuurlijke inrichting. De fysisch-chemische waterkwaliteit voldoet in de meeste westelijk gelegen waterlichamen niet aan de eisen die volgens de KRW-systematiek vanuit de ecologie worden gesteld.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het grondwaterbeschermingsgebied Groenekan zal op de verbeelding en in de regels worden beschermd. Het grondwaterbeschermingsgebied Bethunepolder valt niet binnen het plangebied, slechts het 100-jaar aandachtsgebied ligt voor een klein deel binnen het plangebied. Dit 100-jaar aandachtsgebied behoeft geen bescherming in het bestemmingsplan en zal niet worden opgenomen.

4.4

Geluid

Beleid en regelgeving

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.

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 bestemming. Dit zijn (samengevat) woningen, scholen en diverse gezondheidszorggebouwen.

Gemeentelijk 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. Om hier invulling aan te geven heeft De Bilt besloten om een eigen geluidsbeleid op te stellen. Voor het verlenen van hogere waarden is de beleidsregel hogere waarden Wgh vastgesteld. In deze beleidsregel worden randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarden. De maximaal toegestane hogere waarde bedraagt 58 dB. De voorwaarden zijn geformuleerd als eis of als inspanningsverplichting. Naast de beleidsregel hogere waarden is door de gemeente De Bilt ook de Geluidsnota vastgesteld. Bij de uitwerking van nieuwe ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit geluidbeleid.

Huidige situatie

Zones weg- en railverkeer

Binnen het plangebied is onder andere het weg- en railverkeer relevant. Er is een aantal zoneplichtige wegen aanwezig en het plangebied wordt doorsneden door de spoorlijn Utrecht - Amersfoort en de spoorlijn Utrecht - Hilversum.

In het bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het betreft het vastleggen van de bestaande situatie. Hoewel in het plan geen ontwikkelingen zijn opgenomen is, ter indicatie, de geluidssituatie in het plangebied, voor weg- en railverkeer, in kaart gebracht. In onderstaande linker afbeelding is de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer weergegeven, op basis van de verkeersgegevens uit het verkeersmodel van de gemeente De Bilt. In deze figuur is de aftrek voor het stiller worden van het wegverkeer, conform artikel 110g, reeds meegenomen. In deze figuur is de geluidbelasting gecumuleerd weergegeven. 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.

In de rechter afbeelding is de geluidsbelasting ten gevolge van de spoorlijn Utrecht - Amersfoort en de spoorlijn Utrecht - Hilversum weergegeven. De gehanteerde gegevens zijn afkomstig van ProRail.

Uit de berekeningen blijkt dat de Rijkswegen, de provinciale wegen, de Biltse Rading en de Maartensdijkseweg de maatgevende wegen zijn voor de geluidsniveaus in het gebied. Nabij deze wegen wordt de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden. Vanwege het gebiedstype geldt er ook een strenge ontheffingswaarde van 53 dB. Ook deze wordt nabij deze wegen overschreden.



In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het betreft het vastleggen van de bestaande situatie. Voor het vaststellen van het bestemmingsplan hoeft daarom geen toetsing aan de Wgh plaats te vinden, echter toekomstige ontwikkelingen dienen wel te worden getoetst.

Geluidszone luchtvaart

Het vliegveld Hilversum is gelegen nabij de Noordwest grens van de gemeente. De geluidszone is uitgedrukt in BKL en is gebaseerd op een gebruik van het luchtvaartterrein met 76.000 (lichte) vliegtuigbewegingen. Binnen de 47 BKL geluidszone kunnen onder voorwaarden die zijn genoemd in het Besluit Geluidsbelasting Kleine Luchtvaart (Luchtvaartwet) nieuwe woningen worden gebouwd. In het plangebied is het echter niet toegestaan bij recht nieuwe woningen te ontwikkelen binnen dat gebied. Het is dan ook niet noodzakelijk dat een dergelijke regeling wordt overgenomen in het bestemmingsplan.

Per 1 november 2009 is de gewijzigde Wet luchtvaart in werking getreden. Als gevolg van de aanpassing is het gezag over het vliegveld Hilversum overgegaan naar de provincie Noord-Holland en geldt een nieuw Europees stelsel van geluidsnormen waarbij de dosismaat BKL wijzigt in een L_{den} waarde. Op dit moment is onbekend hoe de nieuwe geluidscontouren zijn gelegen. De provincie Noord-Holland zal als nieuw bevoegd gezag een nieuwe beschikking opstellen.



Geluidszone luchtvaartterrein Hilversum, Ministerie van I&M, 2002

Binnen bovenstaande geluidzone van het luchtvaartterrein Hilversum maakt het bestemmingsplan geen toename van kwetsbare functies mogelijk.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het kader van dit bestemmingsplan hoeft geen toetsing aan de Wet geluidshinder plaats te vinden, omdat het om een conserverend bestemmingsplan gaat. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat in een brede zone langs de Rijkswegen, Provinciale wegen, de Biltse Rading en de Maartensdijkseweg de voorkeurswaarde (48 dB) en ook de maximale ontheffingswaarde (53 dB) wordt overschreden. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen is akoestisch onderzoek nodig en dienen mogelijk hogere waarden te worden verleend.

4.5

Externe veiligheid

Beleid en regelgeving

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.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen staat op dit moment nog in de Nota en Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke

stoffen. In 2012 zal het Besluit transportroutes Externe veiligheid in werking treden, waarin regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond vervoersassen met vervoer van gevaarlijke stoffen staan. 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 zgn. 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.

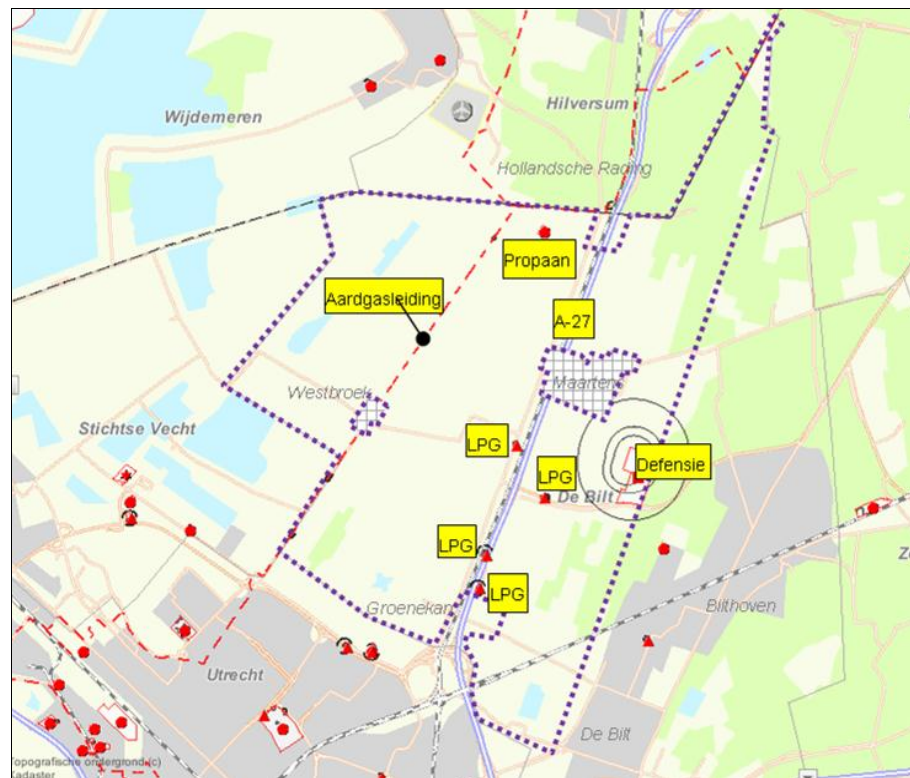
Voor zendmasten (omroep/GSM/UMTS) zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellingslimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en opgenomen in de Telecommunicatiewet.

Provinciaal beleid

Het huidige Provinciaal Milieubeleidsplan wordt verlengd zonder ingrijpende wijzigingen, behalve dat de voorgenomen bezuinigingen worden verwerkt in het verlengde plan. De Provincie Utrecht heeft in het Provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008 voor verschillende gebiedstypen milieukwaliteitsprofielen opgesteld. In het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2010 is hierbij aangesloten. 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.

Huidige situatie

Onderstaande uitsnede van de Risicokaart van de Provincie Utrecht) toont het plangebied en de daarin aanwezige risicobronnen.



Uitsnede risicokaart van de provincie Utrecht

Risicobedrijven

Binnen het plangebied liggen meerdere LPG-tankstations, een bovengrondse propaantank en een Defensie-inrichting. In de onderstaande tabel zijn de bij de verschillende locaties behorende risicocontouren voor plaatsgebonden risico en groepsrisico vermeld.

Adres	Aard inrichting	Contour plaatsgebonden risico	Invloedsgebied groepsrisico
Nieuwe Weteringseweg 1	LPG-tankstation	40 m	150 m
Koningin Wilhelminaweg 130	LPG-tankstation	35 m	150 m
Rijksweg A27-oost (Voordaan)	LPG-tankstation	40 m	150 m
Rijksweg A27-west (Nijpoort)	LPG-tankstation	40 m	150 m
Graaf Floris V weg 37	Bovengrondse propaantank	15 m	- -
Nieuwe Weteringseweg 229	Munitieopslagplaats Defensie	A-B-C veiligheidscontouren	

Voor alle LPG-tankstations is in de milieuvergunning de maximaal toegestane jaardoorzet van LPG opgelegd. Daarmee zijn ook de hierboven genoemde veiligheidscontouren expliciet vastgesteld.

Bij alle LPG-tankstations voldoet het plaatsgebonden risico aan de grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Ook is in alle gevallen het groepsrisico kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde.

Voor de propaantank aan de Graaf Floris V weg 37 wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Hier is geen sprake van een groepsrisico.

Voor munitieopslagplaatsen bij Defensie-inrichtingen geldt een specifiek hierop afgestemd veiligheidsbeleid, dat is vastgelegd in de “Nota Van Houwelingen” (Min. Defensie, nr. D86/044/13441, d.d. 12 april 1988). Voor de zonering rond munitieopslagplaatsen zijn een drietal veiligheidszones gedefinieerd, waarbinnen de volgende beperkingen gelden:

- A-zone: Dit is de kleinste zone, die direct om het militaire complex is gelegen. Binnen de A-zone mogen zich geen bebouwing, openbare wegen, spoorwegen of druk bevaren waterwegen bevinden. Ook parkeerterreinen en recreatiefuncties zijn binnen deze zone niet toegestaan. Agrarisch grondgebruik is mogelijk, mits zich slechts incidenteel personen in deze zone ophouden.
- B-zone: Deze zone ligt om de A-zone. Binnen de B-zone is geen nieuwe bebouwing toegestaan, waarin zich regelmatig personen bevinden, zoals woonhuizen, winkels kantoren, fabrieken, cafés en dergelijke. Wegen met beperkt verkeer en beperkte dagrecreatie zijn toelaatbaar, maar sportvelden, zwembaden, kampeerterreinen, caravanparken, jachthavens en dergelijke zijn niet toegestaan.
- C-zone: Dit is de buitenste zone. De beperking in deze zone geldt voor gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en voor gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt.

Voor alle zones wordt aan de hierboven beschreven voorwaarden voldaan. In de B-zone zijn echter bestaande woningen aanwezig.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Binnen het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Rijksweg A27. Deze route is onderdeel van het landelijke Basisnet Weg. In de “Eindrapportage Basisnet Weg” van oktober 2009 (Arcadis, nr. 141223/EA9/001/000494/sfo) zijn hiervoor veiligheidszones vastgelegd. De normen zijn gerelateerd aan de wederzijdse maximale groeiruimte van enerzijds het vervoer van gevaarlijke stoffen en anderzijds de ruimtelijke ontwikkelingen langs de verkeersassen.

Voor het gedeelte van de A27 binnen het plangebied (tracécode N97) is het plaatsgebonden risico ($PR = 10^{-6}$ per jaar) 0 m (vanaf de wegas) en de $PR = 10^{-7}$ per jaar contour 82 m (vanaf de wegas). Het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Het plasbrandaandachtsgebied (PAG) heeft een zone van 30 m vanaf rechterraand rechterrijstrook.

Een PAG is een zone waarbinnen slechts gebouwen mogen worden opgericht mits daarvoor een toereikende verantwoording wordt opgesteld, vergelijkbaar met de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Ter verbetering van de verkeerscapaciteit gaat Rijkswaterstaat de A27 verbreden. Ter ondersteuning van het daarop betrokken Tracébesluit zijn de externe veiligheidsaspecten van de wegverbreding onderzocht (rapport “OTB/MER A27/A1 Deelrapport externe veiligheid”, Arcadis, nr. B13-Rp-001-D01 d.d. oktober 2010). Dit rapport toont aan dat na de verbreding de risico's ruimschoots kleiner blijven dan de normen van het Basisnet Weg. Het berekende groepsrisico is in de orde van 0,01 maal de oriënterende waarde. Een aandachtspunt is dat door de verbreding van de A27 de zone van het plasbrand-aandachtsgebied verder naar buiten verschuift. Dit leidt voor het plangebied echter niet tot belemmeringen.

Behalve over de A27 worden ook gevaarlijke stoffen vervoerd over regionale wegen, zoals de N417 die parallel aan de A27 loopt. De omvang van dit regionale vervoer is van zodanig beperkte omvang dat de risico's daarvan zich niet uitstrekken buiten de rijbaan en daarmee geen belemmering voor de omgeving zijn.

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor is een Basisnet Spoor ontwikkeld. Volgens de laatste inzichten maakt de spoorlijn tussen Utrecht en Hilversum geen deel uit van dit Basisnet. Over de spoorlijn tussen Utrecht en Amersfoort worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plaatsgebonden risico (PR = 10^{-6} per jaar) voor alle gevaarlijke stoffen samen is 0 m (vanaf de as van het tracé) en de PR = 10^{-7} per jaar contour 10 - 34 m (vanaf de as van het tracé). Daarom hoeft langs deze spoorlijnen geen rekening gehouden te worden met veiligheidscontouren van een plaatsgebonden risico of met een groepsrisico.

Buisleidingen

Door het westelijke en noordelijke deel van het plangebied loopt een ondergrondse aardgasleiding die onderdeel is van het landelijke transportnet. Het is een regionale leiding (W-500-01) met een doorsnede van 12 inch en een maximale werkdruk van 40 bar.

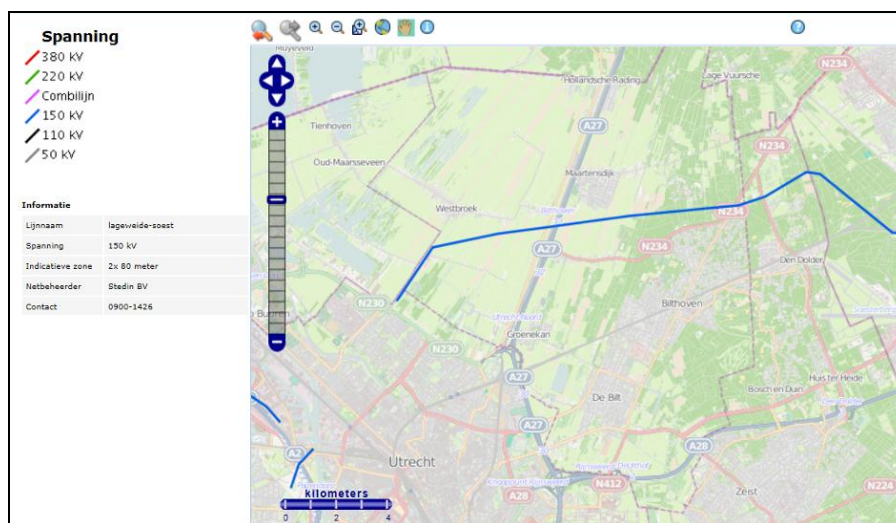
Met het door het Bevb voorgeschreven rekenprogramma CAROLA is een risicoanalyse (QRA) uitgevoerd van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De uitkomsten van deze QRA luiden als volgt:

- In het gehele plangebied is de veiligheidscontour voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar 0 m en ligt daarmee dus “op” de leiding. Er liggen geen (beperkt) kwetsbare objecten boven de leiding. Daarmee wordt dus voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico.
- Langs nagenoeg het gehele leidingtracé is geen sprake van een groepsrisico. Alleen voor het kilometerdeel van de leiding ter hoogte van Westbroek is een zeer gering groepsrisico berekend van 0,015 maal de oriënterende waarde. Dit groepsrisico is kleiner is dan 10% van de oriënterende waarde. Het gaat om een conserverend bestemmingsplan, zodat geen ontwikkelingen zijn voorzien waardoor het groepsrisico kan toeneemen. Op grond van artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is daarom een verantwoording van dit groepsrisico niet vereist.

Ten behoeve van onderhoud- en inspectiewerkzaamheden moet een belemmeringstrook van 4 m van weerszijden van de hartlijn van de aardgasleiding in acht genomen worden waarbinnen geen bebouwing aanwezig mag zijn. Ook binnen deze belemmeringstrook is geen bebouwing aanwezig.

Hoogspanningslijnen

Het plangebied wordt doorsneden door een 150 kV-hoogspanningslijn. Onderstaande uitsnede van de Netkaart (bron: www.rivm.nl) toont de ligging. Bij nieuwbouwplannen moet langs deze hoogspanningslijn aan weerszijden een indicatieve zone van 80 m in acht genomen worden waarbinnen geen gevoelige bestemmingen mogen worden opgericht. De zakelijke rechtstrook voor deze leiding is 22,5 m aan weerszijde van de hartlijn.



Zendmasten

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

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

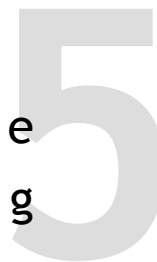
In de veiligheidszones van de LPG-tankstations zijn momenteel geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig, tevens zullen er binnen deze zones geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Zodoende zullen deze contouren niet op de verbeelding worden opgenomen.

Bij de Defensie-inrichting aan de Nieuwe Weteringseweg 229 zal op de verbeelding de A-, B- en C-contouren worden aangegeven. In de regels zullen hieraan de restricties worden gekoppeld.

Voor de aardgasleiding zal het tracé met daarbij behorende belemmerde strook van 4 m aan weerszijden van de hartlijn van de leiding op de verbeelding worden opgenomen.

Het tracé van de hoogspanningsleiding inclusief zakelijke rechtstrook van 22,5 m aan weerszijden van de hartlijn van de leiding wordt op de verbeelding opgenomen.

Juridische toelichting



5.1

Algemeen

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels. Bij een bestemmingsplan hoort een toelichting.

De planregels moeten worden gelezen in samenhang met de verbeelding. De verbeelding geeft op een zodanige wijze informatie dat hierop kan worden afgelezen waar en hoe er kan worden gebouwd. In de planregels wordt deze informatie nader toegelicht, uitgewerkt en juridisch vastgelegd. Het laatste betekent dat de planregels uiteindelijk bepalen op welke wijze de informatie op de verbeelding moet worden geïnterpreteerd. Het is dus altijd van belang om de planregels te bekijken in samenhang met de verbeelding als er daadwerkelijk gebouwd gaat worden of als andere ontwikkelingen worden gepland. De toelichting geeft achtergrondinformatie bij het plan en laat zien welke keuzen (en waarom) zijn gemaakt ten aanzien van de ruimtelijke situatie/ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Daarnaast dient het bestemmingsplan te voldoen aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012). Deze ministeriële regeling heeft met name invloed op de vorm van het bestemmingsplan. Zo zijn in deze ministeriële regeling hoofdgroepen van bestemmingen opgenomen en worden er standaard regels voor de begrippen en de wijze van meten gegeven.

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010 is een aantal vergunningen, zoals de bouwvergunning, sloopvergunning en aanlegvergunning, alsmede de flexibiliteitsbepalingen uit de Wro opgegaan in de omgevingsvergunning. Deze in de Wabo opgenomen vergunningen en de daarbij behorende systematiek zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

De SVBP2012 en het Bro bevatten onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingsplan. Dit betreft:

- begrippen: (SVBP2012);
- de wijze van meten (SVBP2012);
- anti-dubbeltelregel (Bro);
- overgangsrecht (Bro).

De SVBP2012 geeft een verplichte indeling van de hoofdstukken van de planregels uit oogpunt van leesbaarheid en raadpleegbaarheid:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels (begrippen; wijze van meten)
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels (anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels)
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel)

De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de planregels te worden opgenomen.

5.2

Bestemmingsregels

In de planregels is het beschreven beleid vertaald in de bestemmingsbepalingen. Binnen diverse bestemmingen wordt verwezen naar de bestaande situatie wat betreft bebouwing of bijvoorbeeld het aantal dienstwoningen. Het gaat dan om een bouwwerk, dat op het moment van de inwerkingtreding van dit plan bestaat, of in uitvoering is, of na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend of krachtens een omgevingsvergunning die na dit tijdstip, hoewel in strijd met dit plan, niet mag worden geweigerd (definitie opgenomen in artikel 1). Hiervoor worden de ter voorbereiding van het bestemmingsplan uitgevoerde veldinventarisatie inclusief luchtfoto's en GBKN en de BAG-gegevens gehanteerd.

Hieronder worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

5.2.1

Agrarisch met waarden 1 en 2

De bestaande agrarische bedrijven en de daarbij behorende agrarische gronden en de overige agrarische gronden, die niet onder natuurbestemming vallen, krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1', en 'Agrarisch met waarden - 2'. Deze komen overeen met de uit het vigerende bestemmingsplan opgenomen zoddengebied, openweidegebied, het stadsrandgebied en het kleinschalig overgangsgebied. De bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' komt overeen met het Natura 2000-gebied, het zoddengebied. 'Agrarisch met waarden - 2' betreft het open weide gebied, het stadsrandgebied en het kleinschalig overgangsgebied.

Binnen de twee agrarische bestemmingen is de uitoefening van het agrarische bedrijf toegestaan. Binnen de huidige bouwvlakken is nog enige uitbreidingsruimte voor de agrarische bedrijven. Er is geen ruimte voor het toevoegen van nieuwe bedrijven. De bestaande intensieve veehouderijen en bedrijven met

een neventak intensieve veehouderij die in het vigerend plan ook reeds waren aangeduid, zijn aangeduid. Voor de bedrijfsbebouwing van volwaardige agrarische bedrijven (groter dan 25 nge) is een bouwvlak opgenomen. De overige bedrijven betreffen hobbymatige agrarische bedrijven en vallen onder de woonbestemming. Bouwvlakken zijn op maat toegekend. Kleine bedrijven hebben een bouwvlak van ongeveer 0,5 ha. Grotere bedrijven hebben een bouwvlak van circa 1 ha. Daarbinnen is maatwerk geleverd. Uiteraard zijn de grotere bedrijven (groter dan 1 ha) voorzien van een passend groter bouwvlak. Op basis van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1972 was het mogelijk om schuilhokken te realiseren. Deze bestaande hokken hebben geen bouwvlak gekregen. Op basis van de algemene bouwregels in de regels behorend bij dit bestemmingsplan, zijn de bestaande veldschuren toegelaten. Wat bestaande veldschuren zijn, wordt bepaald door de op de luchtfoto, ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan zichtbare schuren. Dit betreft de volgende schuren (niet uitputtend): Vuursche Dreef ten zuiden van 70, Groenekanseweg to 242, nabij Voordorpsdijk/spoor, ten zuiden van Versteeglaan, naast Graaf Floris V-weg 43, Kanaaldijk 0, ten oosten van nr 1 en ten noorden van de Vijverlaan 48..

Binnen de bestemming zijn dagrecreatieve voorzieningen toegestaan, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen. Verder zijn toegangswegen, paden, verblijfsgebied, gras, weilanden, groenvoorzieningen, bermen en waterlopen toegestaan. Nieuwe paden zijn mogelijk middels een omgevingsvergunning voor werken. Deze omgevingsvergunning is ook nodig voor bijvoorbeeld hoogopgaande beplanting. Voor het verlenen van deze vergunning wordt ondermeer beoordeeld of de zichtlijnen in het open landschap gewaarborgd zijn. Deze zichtlijnen zijn op de kaartjes in de bijlage bij de regels aangegeven. De kavelgrens beplanting dient de verkavelingsrichting te volgen (zuidwest - noord-oost). De bestemmingen 'Agrarisch met waarden' richten zich voorts op het behoud van landschappelijk en natuurwetenschappelijke waarden en cultuurhistorische waarden. Bestaande boom-, heester- en fruitteelt is beperkt tot de bestaande percelen, vanwege de aanwezige waarden.

Paardenhouderijen, loonbedrijven en veehandelsbedrijven zijn aangeduid. Een parkeervoorziening ten behoeve van het fort Ruigenhoek is ook aangeduid evenals een militairdemonstratieveld ter plaatse van de aanduiding 'museum'.

Voor de bebouwing ten behoeve van de uitoefening van het agrarisch bedrijf geldt dat bouwwerken uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het bouwvlak. Binnen de bestemming geldt voor bedrijfsgebouwen een maximale goot- en bouwhoogte van 3 m, respectievelijk 10 m. Op basis van de uitkomsten van het MER zijn stallen uitsluitend in één bouwlaag toegelaten. Tevens zijn voorwaarden verbonden aan uitbreiding of nieuwbouw van stallen ten behoeve van vee, met het oog eventuele effecten van ammoniakuitstoot op de Natura-2000-gebieden. Het bestemmingsplan moet uitsluiten dat de ammoniakdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden toeneemt. De vormgeving van dit voorschrift vindt plaats via de specifieke gebruiksregels en wel als volgt:

Specifieke gebruiksregels bij de agrarische bestemmingen:

- a. Gebruik van gronden en opstallen dat vergunningplichtig is krachtens het bepaalde in artikel 19d Natuurbeschermingswet, zoals dit luidt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, is niet toegestaan.

Afwijkingen van de gebruiksregels

- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a., indien is aangetoond dat geen aantasting plaatsvindt van de natuurlijke kenmerken van een Natura 2000-gebied.

De leden a. en b. 'leunen' op artikel 19d Nbw. Die bepaling houdt een verbod in om zonder vergunning, 'projecten of andere handelingen' te realiseren of te verrichten die de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of een significant verstoring effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Zodanige projecten of andere handelingen zijn in ieder geval projecten of handelingen die de natuurlijke kenmerken van het desbetreffende gebied kunnen aantasten. Aldus bevat dit artikel het toestemmingsvereiste voor concrete activiteiten die een nadelig effect op Natura 2000-gebied kunnen veroorzaken.

Lid a. verbiedt elke vorm van gebruik die op grond van artikel 19d Nbw vergunningplichtig is. De tegenhanger daarvan is dat agrarisch gebruik dat niet tegen deze vergunningplicht oploopt, automatisch is toegestaan. Het toevoegen van bebouwing ten behoeve van agrarisch gebruik behoeft daardoor niet in z'n algemeenheid te worden verboden. Pas wanneer die bebouwing wordt (of gaat worden) gebruikt op een wijze dat de verbodsnorm van artikel 19d Nbw wordt overschreden, is het een vorm van verboden gebruik. Hetzelfde geldt voor wisselingen in het veebestand. Indien dat niet over de drempel van de verbodsnorm van artikel 19d komt, is het toegestaan. Zo niet, dan niet.

De afwijkingsbevoegdheid van lid b. regelt dat burgemeester en wethouders in situaties die zich strikt genomen kwalificeren als vergunningplichtig ex artikel 19d Nbw, niettemin kunnen meewerken aan de gewenste uitbreiding. Daarbij is het niet per se noodzakelijk om over een onherroepelijke vergunning ex artikel 19d Nbw te beschikken. Bepalend is slechts dat wordt aangetoond dat geen aantasting van de natuurwaarden optreedt, bijvoorbeeld door als voorwaarde op te nemen dat een emissieloos staltype wordt ingezet.

Per agrarisch bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het bestaande aantal. Voor bedrijfswoningen geldt een maximale oppervlak van 120 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is. In beide agrarische bestemmingen zijn voor de voorgevel (tussen voorgevel en weg) geen bouwwerken geen gebouwen zijnde, hoger dan 1 m toegelaten.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1', en 'Agrarisch met waarden - 2' naar 'Agrarisch nevenbedrijf of hoveniersbedrijf', 'Wonen', 'Ex-

tra woning' en 'Kleinschalige activiteiten'. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien een agrarisch bedrijf stopt met de bedrijfsvoering. Het agrarisch bouwvlak kan daarbij worden gewijzigd naar de nieuwe bestemming, bijvoorbeeld 'Wonen', de productiegronden kunnen worden ingericht ten behoeve van natuur- en landschap. In deze wijzigingsbevoegdheid zijn tevens de voorwaarden uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening verwerkt. Verder is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ter plaatse van de Wro-wijzigingszone, ten behoeve van de aanleg van een ontsluitingsweg van een niet agrarisch bedrijf.

Nevenactiviteiten worden mogelijk gemaakt binnen dit bestemmingsplan. Bepaalde vormen van nevenactiviteiten zijn bij recht toegestaan en bepaalde nevenactiviteiten worden mogelijk gemaakt middels een afwijkingsbevoegdheid:

- Bestaande specifieke activiteiten zijn aangeduid. Dit betreft bijvoorbeeld de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - landwinkel'. Hier is detailhandel in agrarische producten van het eigen bedrijf dan wel elders geproduceerd toegestaan.
- Nevenactiviteiten voor agrarisch gerelateerde functies binnen het bouwvlak zijn als recht toegestaan tot maximaal 300 m² en uitsluitend in bestaande bebouwing. Onder agrarisch gerelateerde functies wordt verstaan een agrarisch-technisch hulpbedrijf, een agrarisch verwant bedrijf, een ambachtelijk bedrijf, hoveniersbedrijven, fouragebedrijf en/of daarmee gelijk te stellen bedrijven.
- Middels een afwijking worden andere nevenactiviteiten toegestaan. Hierbij wordt onder andere getoetst op milieu-, landschappelijke en verkeerseffecten. De nevenactiviteit mag maximaal 25% van het vloeroppervlak beslaan en mag maximaal 300 m² bedragen. In de bijlage 'Lijst nevenactiviteiten' bij de regels is een overzicht opgenomen waarin activiteiten, inclusief omvang, staan aangegeven die als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf zijn toegestaan.

Paarden

Paardenfokkerijen zijn grondgebonden agrarische activiteiten en daarmee per definitie niet intensief. Dat blijkt ook uit de begripsbepaling van de VNG-brochure:

Productiegerichte paardenhouderij:

Grondgebonden paardenhouderij die is gericht op het fokken van paarden, het bieden van leefruimte aan paarden en/of het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, zoals een paardenmelkerij of een daarmee gelijk te stellen bedrijfsvorm, eventueel in combinatie met (en daaraan ondergeschikte) trainingsfaciliteiten ten behoeve van de eigen gefokte paarden.

Het grondgebonden karakter is wat dat betreft doorslaggevend: paarden hebben weidegang nodig. Dat bepaalt het onderscheid met intensieve veehouderij, die immers niet grondgebonden is. Dat betekent dat paardenhouderijen in het bestemmingsplan expliciet worden uitgesloten van intensieve veehouderij.

Om een en ander in goede banen te leiden, wordt verder in het bestemmingsplan uitgegaan van de volgende uitgangspunten.

Indien er sprake is van een paardenfokkerij, dan valt deze productiegerichte paardenhouderij binnen de agrarische bestemming en wordt voorzien van een agrarische bestemming. Vaak wordt het fokken van paarden gecombineerd met het trainen en beleren van paarden (onder andere zadelmak maken). Ten behoeve van het africhten is veelal ook een binnenrijbak noodzakelijk. Er zijn echter ook paardenfokkerijen die zich primair richten op het fokken van veulens, om deze vervolgens te verkopen. Daarbij is een binnenrijbak niet noodzakelijk.

Bij gebruiksgerichte paardenhouderijen is sprake van niet op de agrarische productie gerichte bedrijvigheid. Hierbij zijn verschillende bedrijfsvormen te onderkennen zoals het bieden van pensionstalling, maar ook vaak combinaties met het africhten en fokken van paarden. Ook komt het geven van paardrijlessen voor. Afhankelijk van de specifieke bedrijfsvoering kan een binnenrijbak noodzakelijk zijn. Deze bedrijven hebben daarom een aparte juridische regeling nodig. De gebruiksgerichte paardenhouderijen zijn voorzien van een agrarisch bouwvlak met een nadere aanduiding 'paardenhouderij'.

Paardenhouderijen, zowel productie als gebruiksggericht, worden als passend in het buitengebied beoordeeld. Nieuwvestiging van paardenhouderijen wordt niet mogelijk gemaakt. Er zijn voldoende mogelijkheden voor vestiging in vrijkomende (voormalig agrarische) gebouwen.

In het bestemmingsplan wordt de volgende definitie gehanteerd:

Paardenhouderij:

- productiegericht: een grondgebonden agrarisch bedrijf dat is gericht op het fokken van paarden, het bieden van leefruimte aan opgroeiende paarden met daarbij behorende trainingsfaciliteiten en/of het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, zoals een paardenmelkerij of een daarmee gelijk te stellen bedrijfsvorm, eventueel in combinatie met trainingsfaciliteiten ten behoeve van de eigen gefokte paarden en de in- en verkoop van paarden;
- gebruiksggericht: een op de verbeelding aangegeven paardenhouderij die, naast het uitoefenen van productiegerichte paardenhouderijactiviteiten, mede is gericht op het bieden van stallingsruimte voor paarden, het trainen van paarden en het uitbrengen in de sport, alsmede verhuur van diensten met behulp van paarden.

In ruimtelijk opzicht kan vooral de wens om een binnenrijbak te hebben grote consequenties hebben. Het gaat hierbij om forse gebouwen, die goed ingepast moeten worden in het landschap.

Daarom is de bouw van een binnenrijhal met bijbehorende forse maatvoering voor paardenhouderij niet mogelijk. Hiervoor is de opgenomen maatvoering te beperkend. In bijzondere gevallen kan hiervoor een postzegelbestemmingsplan worden opgesteld, indien de noodzaak door middel van een bedrijfsplan is

aangetoond en tevens is aangetoond op welke wijze de bebouwing wordt ingepast in het omringende landschap.

Bij steeds meer percelen (agrarische bedrijven, maar ook bij burgerwoningen) verschijnen paardenbakken. Vanwege de uitstraling van paardenbakken en tredmolens is hiervoor een aparte juridische regeling in het bestemmingsplan opgenomen.

In verband met de rommelige uitstraling en de bijkomende voorzieningen worden paardenbakken en tredmolens in principe alleen toegestaan bij agrarische bedrijven en woningen. Het oprichten van paardenbakken buiten agrarische bouwvlakken en bestemmingsvlakken voor woningen, wordt als een vorm van verboden gebruik aangemerkt in de regels. Wel is het onder voorwaarden mogelijk via afwijking een paardenbak buiten het agrarisch bouwvlak of het bestemmingsvlak voor woningen op te richten (maar wel direct aansluitend bij het bedrijf c.q. de woning). Hierbij dient in ieder geval de paardenbak op een zorgvuldige manier in het landschap te worden ingepast, eventueel door afscherpende beplanting, die bestaat uit een verscheidenheid van beplanting die van oudsher in de streek voorkomt. Tevens mag geen lichthinder voor de omgeving ontstaan.

5.2.2

Bedrijf en Bedrijf – Nutsvoorziening

Met betrekking tot bedrijven worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bedrijven tot categorie 1 en 2 op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten.
- er is geen uitbreiding van de bedrijvigheid toegestaan, anders dan op basis van al bestaande rechten. Bouwvlakken zijn neergelegd op bestaande legale bedrijfspervenken;
- in het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen naar een andere dan de op het betrokken perceel toegestane vorm van bedrijvigheid;
- in het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor functieverandering van Bedrijf naar één woning; in deze wijzigingsbevoegdheid zijn tevens de voorwaarden uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening verwerkt.

Bedrijven die momenteel vallen in een hogere milieucategorie hebben een aanduiding gekregen met de betreffende hogere categorie. Binnen het plangebied betreft dit enkele bedrijven in milieucategorie 3.1. Ook het bestaande tuincentrum is aangeduid. Vanwege de bijzondere functie en de verkeersaan-trekkende werking is het niet wenselijk dat dit elders eveneens bij recht wordt gerealiseerd. Dit geldt ook voor de bestaande tankstations.

Voor de bedrijfsgebouwen gelden de hierna volgende bouwregels. Binnen de bedrijfsbestemming geldt voor bedrijfsgebouwen een maximale goot- en bouw-hoogte van 4 m, respectievelijk 8 m. De maximale bebouwingsoppervlakte bij deze bedrijfsbestemmingen is de bestaande oppervlakte. Door middel van

omgevingsvergunning kan hiervan eventueel worden afgeweken door de bestaande oppervlakte te vergroten met 20 %, mits aan nadere voorwaarden wordt voldaan (art. 5.3 van de regels).

Per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, tenzij is aangegeven, dat een bedrijfswoning ter plaatse niet is toegestaan, of tenzij in de bestaande situatie meer legale bedrijfswoningen aanwezig zijn. Voor bedrijfswoningen geldt een maximale oppervlakte van 120 m².

Tevens zijn diverse nutsvoorzieningen in het plangebied gevestigd, waaronder het pompstation Groenekan ten behoeve van het waterwingebied en een waterzuiveringsstation. Deze hebben beide de bestemming 'Bedrijf - Nuts' gekregen.

Voor de bedrijfsgebouwen ten behoeve van het doeleind 'drinkwatervoorziening' gelden de hierna volgende bouwregels. Binnen de bestemming geldt voor bedrijfsgebouwen een maximale bouwhoogte van 3 m. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m. De maximale bebouwingsoppervlakte bij deze bedrijfsbestemmingen is bestaand, en bij afwijking vermeerderd met 20 %.

5 . 2 . 3

G e m e n g d

Deze bestemming is toegepast op de forten Ruigenhoek en Voordorp. Binnen deze bestemming is een vestingwerk mogelijk gemaakt, evenals kleinschalige culturele en museale functies, met ondergeschikte aan de bestemming gelieerde horeca. Verder is ter plaatse van de aanduiding 'congrescentrum', een congrescentrum mogelijk.

De bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 8 m en de oppervlakte van de gebouwen bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte vermeerderd met 10%.

5 . 2 . 4

G r o e n

Een bestaand speelveldje ten oosten van de school in Hollandsche Rading heeft de bestemming 'Groen' gekregen.

Bouwwerken zijn alleen toegestaan voor zover het betreft palen, masten, speelvoorzieningen en erfafscheidingen.

5 . 2 . 5

H o r e c a

De bestaande zes horecabedrijven hebben een bestemming 'Horeca' gekregen. De bestaande horecabedrijven vallen onder de categorie 1 zoals omschreven is in de bijlage 'Staat van horeca-activiteiten' die bij de regels is gevoegd. In de regels is categorie 1 en 2 toegelaten. Een zalencentrum is mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - zalencentrum'.

Voor de bedrijfsgebouwen ten behoeve van het doeleind 'Horeca' gelden de hierna volgende bouwregels.

Binnen deze bestemming zijn verder toegangswegen, -paden en verblijfsgebied, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, bermen en waterlopen toegelaten. Binnen de bestemming geldt voor bedrijfsgebouwen een maximale goot- en bouwhoogte van 4 m, respectievelijk 8 m. De oppervlakte van de gebouwen bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte, vermeerderd met 15% tot een maximum van 100 m² per bedrijf.

Per bestemmingsvlak is alleen het bestaand aantal aan bedrijfswoningen toegestaan. Voor bedrijfswoningen geldt een oppervlakte van 120 m².

5.2.6

K a n t o o r

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren. Binnen deze bestemming zijn verder toegangswegen, -paden en verblijfsgebied, parkeervoorzieningen, erven en tuinen, groenvoorzieningen, bermen en waterlopen toegelaten.

Binnen bestemming 'Kantoor' zijn geen bedrijfswoningen mogelijk.

Voor de bedrijfsgebouwen ten behoeve van het doeleind 'Kantoor' gelden de hierna volgende bouwregels. Binnen de bestemming geldt voor bedrijfsgebouwen een maximale goot- en bouwhoogte van 4 m, respectievelijk 8 m. De maximale bebouwingsoppervlakte bij deze bestemmingen is niet meer dan de bestaande oppervlakte vermeerderd met 15% met een maximum van 100 m² per bedrijf.

5.2.7

M a a t s c h a p p e l i j k 1,2,3,4

Voor de bestemming 'Maatschappelijk' is gekozen uit meerdere mogelijkheden, die van elkaar worden onderscheiden met behulp van cijfers. In dit bestemmingsplan zijn vier maatschappelijke bestemmingen toegepast.

- In de bestemming 'Maatschappelijk - 1' zijn de volgende functies ondergebracht: Educatief, gezondheidszorg, jeugd-/ kinder- /naschoolse opvang, zorg en welzijn, zorgwonen en een zorginstelling ter plaatse van de aanduiding.
- In de bestemming 'Maatschappelijk - 2' zijn de volgende functies ondergebracht: crematorium en begraafplaats.
- In de bestemming 'Maatschappelijk - 3' zijn de functie religie ondergebracht voor terreinen van een geloofsgemeenschap of voor religieuze gebouwen.
- In de bestemming 'Maatschappelijk - 4' zijn de functies ten behoeve van militaire zaken vervat, zoals de in het plangebied aanwezige opslaglocatie.

Er zijn regelingen opgenomen die passen bij de betreffende maatschappelijke functie en de omvang van de bestaande bebouwing.

Per bestemmingsvlak is maximaal het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan.

5.2.8

Natuur

Bestaande natuur is bestemd als 'Natuur'. Hierin vallen zowel bosgebieden als de open natuurgebieden. Deze natuur is reeds ingericht danwel aangekocht ten behoeve van inrichting als natuurgebied. Hieronder vallen ook delen van het Natura 2000-gebied. Een gedeelte van het Natura 2000-gebied is in agrarisch gebruik. Dit heeft de bestemming 'Agrarisch met Waarden - 1' gekregen.

De bestemming richt zich op het handhaven en versterken van de natuurwaarden in het gebied. Daarnaast zijn de bestaande dagrecreatie, bestaande wegen en voet- en fietspaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Nieuwe voet- en fietspaden worden middels een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt.

Het bouwen is beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m. Hierbij valt te denken aan afrasteringen en informatievoorzieningen. Verder mogen onder voorwaarden beheergebouwen worden gebouwd ten behoeve van het beheer van natuur-, landschaps- en boscomplexen. Ter vervanging van het bestaande gebouw op De Leijen is een bouwvlak opgenomen. Voor het aanleggen van fiets- en voetpaden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden benodigd zodat de gemeente grip kan houden op het tracé. Ook andere werkzaamheden kunnen alleen met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden plaatsvinden, zodat een nadere afweging aan ter plaatse aanwezige landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden mogelijk is.

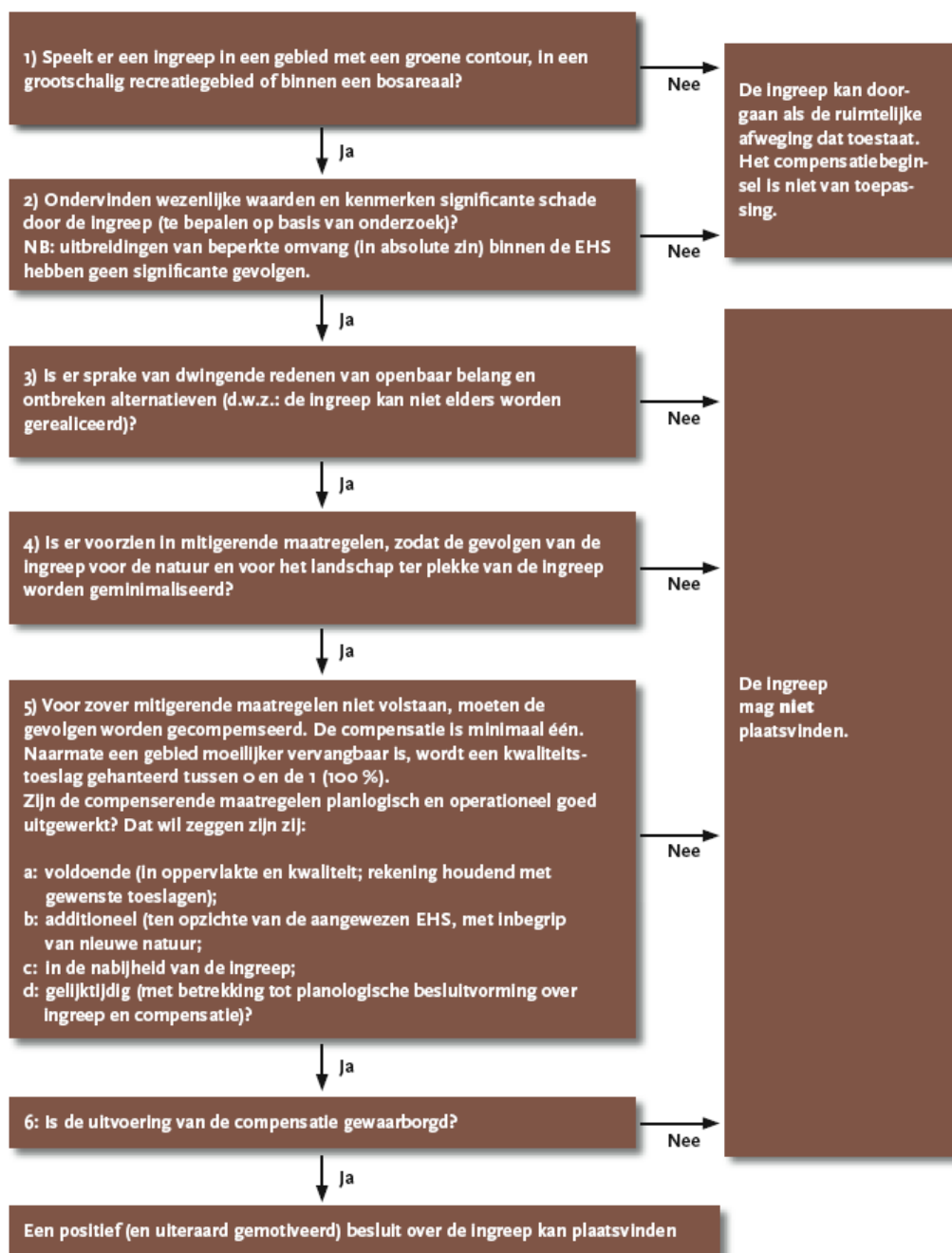
De bestemming 'Natuur' valt grotendeels binnen de 'Groene Contour' volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Utrecht. Iedereen die een plan heeft voor een project in of nabij de 'Groene contour' is verplicht te onderzoeken of er sprake is van significante aantasting.

Een deel van het plangebied is aangewezen als natuurgebied, deel uitmakend van de (ontwikkeling van de) EHS. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden. Een aantal agrarische gebieden is aangewezen als EHS nieuwe natuur of EHS overig (Structuurvisie Provincie Utrecht). Deze gronden zijn thans (nog) bedrijfsmatig in (agrarisch) gebruik. Vanwege de actuele of potentiële natuurwaarden en een kenmerkende of bijzondere hydrologische situatie zijn deze gebieden bestemd tot 'Agrarisch met waarden - 1 of 2 of binnen de bestemming Agrarisch aange-

duid als 'landschapswaarden' (Ecologische verbindingzones). Het huidige agrarische gebruik op deze gronden is toegestaan. Wel geldt ter plaatse een aanlegvergunningstelsel en is er sprake van zeer beperkte ontwikkelingsmogelijkheden in het gebruik van de gronden en de (nieuwe) bebouwing uit oogpunt van behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige natuur- landschaps- en cultuurhistorische waarden ('nee, tenzij-benadering'). Deze gebieden moeten in combinatie met het agrarische gebruik namelijk geschikt blijven voor een toekomstige inrichting als natuurgebied.

Voor ontwikkelingen in voornoemde gebieden geldt de 'Nee, tenzij-benadering'. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Utrecht is vastgelegd dat in een bestemmingsplan gronden gelegen binnen de Groene Contour geen bestemmingen mogen worden toegestaan die kunnen leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied. Gelet op het voorgaande sluit dit bestemmingsplan ontwikkelingen in bestaande natuurgebieden, dat wil zeggen de gebieden met de bestemming 'natuur' nagenoeg uit. Ontwikkelingen in de Groene Contour bestaande natuur maakt de gemeente alleen mogelijk na uitvoerig onderzoek en via een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure.

Voor het uitvoeren van het nee, tenzij beleid heeft de provincie een stappen-schema ontwikkeld. Het stappenschema (zie figuur 1) geeft de toepassing van het 'nee, tenzij-beleid weer.



Figuur 1. Stappenschema 'Nee, tenzij'-benadering'

Het voorgaande wil overigens niet zeggen dat geen ontwikkelingen mogelijk zijn. In de overige gebieden zijn onder voorwaarden mogelijkheden voor de ontwikkeling van (andere) functies. Ontwikkelingen aantoonbaar zonder gevolgen voor de natuur zijn mogelijk. In het plan is in de afzonderlijke bestemmingen wel rekening gehouden met ontwikkelingen, zoals het vergroten van woningen, uitbreidingsmogelijkheden voor instellingen en bedrijven. Ontwikkelingen en initiatieven voor bijvoorbeeld aanpassing van het bouwvlak en voor recreatie of wonen in de betreffende bestemmingen kunnen hier mogelijk zijn wanneer uit natuuronderzoek is gebleken dat geen sprake is van een significant effect op de natuurwaarden. Aan een initiatief dat de bestaande natuurwaar-

den te veel ('significant') aantast, wordt geen medewerking verleend (nee), tenzij:

- het een groot openbaar belang dient;
- er geen alternatieven zijn buiten de natuur.

Iedereen die een plan heeft voor een project in of nabij de Groene Contour, is daarom verplicht te onderzoeken of er sprake is van significante aantasting.

Initiatiefnemers van ingrepen binnen de Groene Contour zullen de effecten van de ingreep op de kernkwaliteiten en de omgevingscondities moeten onderzoeken. Indien (passende) ontwikkelingen in de Groene Contour plaatsvinden is mitigatie en/of compensatie vereist, kan de saldobenadering worden toegepast, of is een herbegrenzing van de Groene Contour nodig. Voor de beoordeling of er voor een initiatief ontheffingsmogelijkheden zijn, hanteren Gedeputeerde Staten spelregels ten aanzien van mitigatie, compensatie en saldering zoals die zijn opgenomen in de structuurvisie van de provincie (voorheen Streekplan Utrecht 2005-2015).

5.2.9

Recreatie – Dagrecreatie, Recreatie – Verblijfsrecreatie en Recreatie – Volkstuinen

Voor de bestaande verblijfs- en intensieve dagrecreatieve voorzieningen is een, op de desbetreffende voorziening afgestemde, regeling opgenomen.

Het karakter van het plangebied dient behouden te blijven. Voorzieningen mogen geen nadelige gevolgen hebben voor natuur, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarom zijn de bestaande recreatievoorzieningen bestemd.

De bestaande verblijfsrecreatie is overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan positief bestemd. De omvang van de bebouwing voor voorzieningen is beperkt. Het maximaal toegestane aantal recreatieve verblijfsvoorzieningen is vastgelegd op de bestaande aantallen.

De regeling voor verblijfsrecreatie is zo opgesteld dat permanente bewoning uitgesloten wordt.

Voor de terreinen geldt dat per bestemmingsvlak ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen zijn toegestaan.

De aanleg van nieuwe voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik is mogelijk binnen het plangebied. Hierbij kan worden gedacht aan de aanleg van voet-, fiets- en ruiterspaden, picknickplaatsen en parkeerplaatsen voor ten hoogste 20 motorvoertuigen. Ter bescherming van natuur en cultuurhistorische en landschappelijke waarden is voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van deze recreatieve voorzieningen een omgevingsvergunning vereist.

De bestaande volkstuinten zijn voorzien van de bestemming 'Recreatie - Volkstuinen'. De maatvoering is gebaseerd op de planologische situatie, zoals deze in het voorgaande plan is vastgelegd.

5.2.10

Sport

Sportvoorzieningen en de in het plangebied gelegen golfbanen en manege zijn bestemd als 'Sport'. De golfbaan en de manege zijn aangeduid met 'golfbaan', respectievelijk 'manege'. Het zwembad en de sportvelden zijn eveneens apart aangeduid. Het is niet gewenst dat bijvoorbeeld een golfterrein een manege wordt. De bestaande functies zijn vastgelegd. Een uitbreiding van de bovengenoemde functies wordt, gezien de natuurwaarden in het gebied, niet wenselijk geacht.

In het geval van maneges ligt de hoofdactiviteit bij het geven van paardrijlessen. De maneges hebben dus vooral een recreatieve of sport functie en daarnaast ook een bescheiden horecafunctie in de vorm van een kantine. Het spreekt voor zich dat een binnenrijbak bij een manege is toegestaan. De omvang van de horeca-activiteit wordt in de regels vastgelegd (maximaal 100 m² voor een kantine en 30 m² voor opslag- en verkoopruimte).

Het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 1 dan wel het bestaande aantal. In een enkel geval is geen bedrijfswoning toegestaan, dit is aangeduid. Daar waar geen bedrijfswoning is toegestaan, is dit eveneens aangeduid. Voor de bebouwing ten behoeve van het doeleind 'Sport' gelden verschillende bouwregels. Zo is een maximum gesteld aan de goot- en bouwhoogte van de verschillende bouwwerken.

5.2.11

Verkeer en Verkeer - Railverkeer

De in het gebied aanwezige stroom- en gebiedsontsluitingswegen, zijn als 'Verkeer' bestemd. De overige wegen vallen onder de daar geldende bestemming. De gronden aangewezen als 'Verkeer' zijn bestemd voor onder andere langzaamverkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, bermen en waterlopen, en ecologische voorzieningen.

De bestaande wegen mogen ten hoogste twee rijstroken bedragen, met uitzondering van de A27. Van de A27 mag het aantal rijbanen ten hoogste twee bedragen met een maximale verhardingsbreedte van 10,7 m per rijbaan, waarbij de op- en afritten en vluchtstroken niet zijn meegerekend.

Voor de bebouwing ten behoeve van doeleinden wegen en parkeervoorzieningen geldt onder andere dat de bebouwing is beperkt tot bouwwerken geen gebouwen zijnde.

De bestaande spoorweg is bestemd als 'Verkeer - Railverkeer'. Hierbinnen zijn (voorzieningen voor) railverkeer, geluidsbeperkende voorzieningen, groenvoor-

zeningen, bermen en waterlopen mogelijk. De bebouwing is eveneens beperkt tot bouwwerken geen gebouwen zijnde.

5.2.12

Water

De hoofdwatgangen, inclusief de stuwen, water en oeverstroken en water-huishoudkundige voorzieningen, hebben een waterbestemming gekregen. De overige watgangen vallen onder de daar geldende bestemmingen, zoals 'Agrarisch' (met waarden), 'Natuur' en dergelijke. Binnen deze bestemmingen zal het reconstrueren van watgangen ook mogelijk zijn al dan niet via een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Voor het grondwaterbeschermingsgebied is een nadere gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Met betrekking tot het grondwaterbedreigende gebruik zoals agrarisch gebruik en sommige vormen van recreatie, zijn alleen de aanwezige functies bestemd. Een uitbreiding van bedreigende functies, binnen de grondwaterbeschermingsgebieden, is niet toegestaan.

5.2.13

Wonen

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor wonen met tuinen en erven, aan-huis-verbonden beroepen, en verder groenvoorziening, parkeergelegenheid (op eigen terrein) en bermen en waterlopen.

- de bestaande burgerwoningen zijn planologisch geregeld;
- agrarische bedrijfswoningen kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de woonfunctie krijgen;
- onder voorwaarden kunnen agrarische bedrijfsgebouwen omgezet worden naar een extra woning.

Bestaande kleine woningen die in het vigerend bestemmingsplan als zodanig waren aangemerkt, zijn in dit plan overgenomen, met bijbehorende bestaande maatvoering.

In de bestemming wonen is de uitoefening van met wonen verenigbare functies toegestaan tot een maximum van 40% van het vloeroppervlak, zoals weergegeven in de regels.

Voorts is 50 m² aan bijgebouwen toegestaan. Indien sprake is van meer oppervlakte aan bijgebouwen, valt de afwijkende maatvoering voor bijgebouwen onder het vervangend voorschrift van de algemene bouwregels. Bijgebouwen zijn voorzien van een kap. Aanbouwen aan het hoofdgebouw mogen ook met een plat dak worden uitgevoerd. Een aanbouw vormt een onderdeel van het hoofdgebouw. Aanbouwen dienen te worden meegerekend in de maximale maat voor het hoofdgebouw, de woning, van 120 m². Aanbouwen worden om die reden niet meegerekend in de maximale maat van 50 m² voor bijgebouwen.

5.2.14

Leiding - Gas

Zoals al eerder vermeld heeft de hoofdgastransportleiding de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. De gronden zijn naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mede bestemd voor de bescherming van een (ondergrondse) gastransportleiding. In afwijking van het overige in de regels bepaalde mag op deze gronden niet worden gebouwd, met uitzondering van bebouwing ten behoeve van het leidingenbeheer. Verder geldt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden.

5.2.15

Leiding - Hoogspanningsverbinding

Gronden gelegen binnen 25 m ter weerszijden van de op de verbeelding aangegeven hoogspanningleiding zijn naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mede bestemd voor de bescherming van een (bovengrondse) hoogspanningsleiding. In afwijking van het overige in de regels bepaalde mag op deze gronden niet worden gebouwd, met uitzondering van bebouwing ten behoeve van het leidingenbeheer met een maximale bebouwde oppervlakte van 30 m².

5.2.16

Leiding - Riool

De gronden die tot 2,5 m ter weerszijden van de rioolpersleiding zijn gelegen, zijn naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mede bestemd voor de bescherming van de rioolpersleiding, In afwijking van het overige in de regels bepaalde, mag op deze gronden niet worden gebouwd, met uitzondering van bebouwing ten behoeve van het leidingenbeheer. Verder geldt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden.

5.2.17

Waarde - Archeologie

De gebieden waarvan de archeologische verwachtingswaarde (middel) hoog is, zijn mede bestemd als 'Waarde - Archeologie'. Voorafgaand aan ingrepen zal archeologisch vooronderzoek verricht moeten worden. Om dat af te dwingen, is in het bestemmingsplan een omgevingsvergunning opgenomen.

5.3

Algemene regels

In het hoofdstuk 'Algemene regels' zijn regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele bestemmingsplan. Dit zijn onder andere de regels die ver-

plicht zijn gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zoals de anti-dubbeltelbepaling. In het navolgende zijn de algemene regels beschreven die specifiek van toepassing zijn op het onderhavige bestemmingsplan.

5.3.1

Algemene bouwregels

Afwijkende maten

Er is een algemene bouwregel opgenomen voor afwijkende maten. In die gevallen dat goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en inhoud op de dag van de inwerkingtreding van het plan afwijken van de regels van het plan.

Karakteristieke bebouwing

Voor de bebouwing op de adressen die zijn genoemd in de bijlage Karakteristieke bebouwing bij de regels, geldt de regel dat de dakvorm en goothoogte bij verbouw van de bebouwing dienen aan te sluiten bij de bestaande dakvorm en goothoogte.

5.3.2

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels worden de regels opgenomen met betrekking tot de gebiedsaanduidingen. De gebiedsaanduidingen worden in de algemene aanduidingsregels geregeld omdat ze betrekking hebben op meerdere bestemmingen.

De volgende aanduidingsregels zijn opgenomen:

Gronden met de gebiedsaanduiding ‘milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied’ zijn naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mede bestemd voor de waterwinning en de bescherming van de kwaliteit van het grondwater.

De gronden met de aanduiding ‘landgoedpark’ zijn mede bestemd voor de bescherming van de waardevolle visuele samenhang tussen landhuizen, boscomplexen, houtwallen, boomgaarden, grienden, waterpartijen en grasvelden.

De gronden met de aanduiding ‘Veiligheidszone’ zijn bedoeld ter bescherming tegen explosiegevaar ten gevolge van munitieopslag.

Ten behoeve van de molen aan de molen aan de Ruigenhoeksedijk is een vrijwaringszone - molenbiotoop opgenomen. Voor de molen aan de Westbroekse Molenweg is dit niet nodig, aangezien binnen de molenbiotoop geen bebouwing wordt mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

Delen van het plangebied vallen onder het regime van de Groene Contour. De Groene Contour is evenwel niet als een afzonderlijke gebiedsaanduiding op de verbeelding weergegeven, omdat hiervoor andere bestemmingen zijn gebruikt.

die aansluiten bij de betreffende waarden. Binnen de bestemmingen agrarisch met waarden 1 en 2 zijn de landschapselementen in de bijlage opgenomen. Ter plaatse van de 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' die grotendeels samenvalt met de groene contour (voorzover nog niet gerealiseerd), is een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Natuur' opgenomen. In de paragraaf 'Natuur' is toegelicht welke ruimtelijke consequenties het beleid van de Groene Contour heeft voor deze gronden. Voor een onderbouwing wordt gemakshalve naar deze paragraaf verwezen.

5.3.3

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel omvat een afwijking bij een omgevingsvergunning voor onder andere het overschrijden van de maatvoeringsbepalingen en het toestaan van nutsvoorzieningen. Deze regels worden opgenomen om meer flexibiliteit in het plan te genereren en kleine afwijkingen van de planregels toch mogelijk te maken. Voorbeelden zijn het oprichten van bouwwerken voor doeleinden van openbaar nut en het overschrijden van de in dit plan aangegeven maten, minimale en maximale afmetingen van bebouwing en terreinen met maximaal 10%. Verder is hier een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor mantelzorg en telecommunicatiemasten.

5.3.4

Algemene gebruiksregels

Als strijdig gebruik zijn aangemerkt seksinrichtingen, het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte en gebruik van bepaalde gronden als opslag, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten.

5.3.5

Algemene procedureregels

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning of het stellen van nadere eisen zijn algemene procedureregels opgenomen.

5.3.6

Algemene wijzigingsregels

In de algemene wijzigingsregels zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De volgende wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen:

- a. de overschrijding van bestemmingsgrenzen met maximaal 5 m;
- b. het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits de aanwezige bedrijven niet in een hogere milieucategorie worden gebracht;
- c. het toevoegen en schrappen van soorten horecabedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van soorten horecabedrijven in de Staat

- van Horeca-activiteiten, mits de aanwezige horecabedrijven niet in een hogere categorie worden gebracht;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsbevoegdheid' kunnen de gronden worden gewijzigd in de bestemming 'Natuur' onder de voorwaarde dat de betreffende gronden zijn verworven specifiek voor de realisering van de natuur- en landschapsfunctie.

5.4

Overgangs- en slotregels

Het plan kent tot slot een hoofdstuk met overgangs- en slotregels.

Overgangsregels

De overgangsregels regelen het overgangsrecht voor de bebouwing en het gebruik van de bebouwing in het plangebied. Deze worden opgenomen conform het Bro.

Slotregel

De slotbepaling geeft aan onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald. Overigens wordt voor beide regelingen verwezen naar de betreffende regels.

Uitvoerbaarheid



6.1

Handhaving

Bij het opstellen van een bestemmingsplan voor het landelijk gebied speelt handhaving een belangrijke rol. Een goed bestemmingsplan kenmerkt zich niet alleen door middel van een goede beheerslaag en ontwikkelingsmogelijkheden, maar ook door middel van heldere regels en concreet gemeentelijk handhavingsbeleid.

Handhaving van bestaande regels is ook van steeds groter belang. Hierbij wordt de praktijk van gedogen steeds vaker omgezet naar minder regels met een betere handhaving. Om deze reden is het noodzakelijk de bestaande situatie in het plangebied goed te inventariseren. Deze gegevens zijn, naast de geldende rechten op grond van geldende bestemmingsplannen een belangrijke onderlegger geweest voor het bestemmingsplan.

Het strikt handhaven van vergunningen, regels en procedures geeft duidelijkheid en maakt de samenleving veiliger. Het gedogen moet worden tegengegaan. Overbodige regels en onduidelijke regelgeving zijn daarom getracht zoveel mogelijk achterwege te laten.

6.2

Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan betreft met name het vastleggen van de bestaande situatie, alsmede het mogelijk kunnen maken van gewenste ontwikkelingen in het gebied.

In het plan wordt een aantal kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden geboden met name voor de agrarische bedrijven. Deze ontwikkelingen kunnen hoofdzakelijk mogelijk worden gemaakt door middel van het verlenen van ontheffing of het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Het betreft in alle gevallen particuliere initiatieven waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze laatste kosten worden door middel van leges gedekt.

Exploitatieplan

Een exploitatieplan is voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voor doen waarbij de gemeente kosten moet maken dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheden vallen. Er zal dan eerst worden gezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden niet de verwachting.

Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar te achten.

6.3

Planschade

Het voorliggende bestemmingsplan is hoofdzakelijk een conserverend plan, waarin de bestaande rechten zoveel mogelijk zijn gerespecteerd. Daarnaast worden er vrijwel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen planschade te verwachten als gevolg van dit bestemmingsplan.

6.4

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.4.1

Resultaten inspraak en vooroverleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012' heeft met ingang van 31 mei 2012 gedurende zes weken tot en met 11 juli 2012 ter inzage gelegen. Tevens is het toegezonden aan de desbetreffende instanties in het kader van het vooroverleg. Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken instanties, zoals het waterschap en diensten van Rijk en provincie, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Er zijn 9 vooroverlegreacties ontvangen en 83 inspraakreacties. De beantwoording is opgenomen in de Nota vooroverleg en inspraak. Zowel de toelichting, als de regels en de verbeelding zijn op diverse onderdelen gewijzigd naar aanleiding van de reacties.

B i j l a g e

Bijlage 1.

Monumentenlijst Gemeente De Bilt t.b.v. bestemmingsplan Buitengebied 2012

- G. Gemeentelijke monumenten
- R. Rijksmonumenten
- B. Boerderij

Groenekan

- G. Beukenburgerlaan 2, woning,
- G. Beukenburgerlaan 62, woning, De Beukehoeve
- G. Beukenburgerlaan 66, koetshuis/woning
- G. B. Beukenburgerlaan 67, wonen/agrarisch, Beukenburg
- G. B. Groenekanseweg 103, agrarisch/wonen
- G. B. Groenekanseweg 113, agrarisch/wonen
- R. Groenekanseweg nabij nr. 117, 19e eeuws stuwtje
- R. Groenekanseweg 119, villa Boschhoeve
- G. Groenekanseweg 158, werkplaats
- G. Groenekanseweg 200A, begraafplaats
- R. Leyenseweg (Beukenburgerlaan 59), 19e eeuws stuwtje
- R. Ruigenhoeksedijk 32, molen Geesina
- R. Ruigenhoeksedijk nabij 125, complex fort Ruigenhoek/ fortwachterswo-
ning
- R. Voordorpsedijk bij 28b, complex fort Voordorp
- G. B. Voordorpsedijk 29, woonhuis/agrarisch
- R. Kon. Wilhelminalaan ongenummerd, stuwtje Groenekan

Hollandsche Rading

- G. Karnemelkseweg 8, sociaal-cultureel De Hertenkamp
- G. B. Vuurse Dreef 75, woonhuis/agrarisch
- G. B. Vuurse Dreef 121, woonhuis/agrarisch
- G. Vuurse Dreef 180, café/ woonhuis De Paddestoel

Maartensdijk

- G. Aanlegsteeg 4, woonhuis
- G. Aanlegsteeg nabij nr 17, grafkelder
- R. Achterweteringseweg 10, 12, 14 complex historische buitenplaats Persijn
- G. B. Achterweteringseweg 41, woonhuis/agrarisch (Beukenstein)
- G. B. Achterweteringseweg 47, woonhuis/agrarisch
- G. B. Achterweteringseweg 47A = 49, woonhuis/agrarisch
- R. B. Achterweteringseweg 70, gepleisterde boerderij met rieten wolfdak
- G. Dorpsweg 175, woonhuis
- R. Dorpsweg 187, landhuis Rustenhove
- R. Dorpsweg 193, landgoed Eyckenstein, 1.hoofdgebouw, 2.historische tuin-
en parkaanleg, 3.tuinvazen, 4.koetshuis, Dorpsweg 195, 5.tuinprieel,
6.tuinmanswoning, Dorpsweg 266, 7 dienstwoning, 8. Moestuin ensemble
met kas en oranje en kas

- R. Dorpsweg 195, koetshuis, cursusruimte Arts en Crafts Club (landgoed Eyckenstein)
- R. Dorpsweg 264, koetsierswoning landgoed Eyckenstein
- R. Dorpsweg 266, tuinmanswoning Klein Eyckenstein
- G. B. Eikensteeg 34, woonhuis/agrarisch
- R. Ten oosten van de Groenekanneweg, baanvak Utrecht-Hilversum
- R. Koningin Wilhelminaweg ongenummerd, 19e eeuwse stuwte (nabij Groenekanneweg)

Westbroek

- G. B. Kerkdijk 24, woonhuis/agrarisch
- G. B. Kerkdijk 32, woonhuis
- G. B. Kerkdijk 36, "Willems Hoeve"
- G. Kerkdijk 39, woonhuis
- G. B. Kerkdijk 49, woonhuis "Ons Genoegen"
- G. Kerkdijk 51, woonhuis "Het Zek"
- G. B. Kerkdijk 59, woonhuis/agrarisch "oppassen"
- R. Kerkdijk nabij 70, vroeg 20e eeuwse stuw
- G. Kerkdijk 77, woonhuis
- G. B. Kerkdijk 81, woonhuis
- G. B. Kerkdijk 91, woonhuis/agrarisch "Swanenbevrch"
- G. Kerkdijk 146, woonhuis/agrarisch "Rundervreugd"
- R. Kooijdijk nabij 7, 19e eeuwse stuwte
- G. B. Dr. Welfferweg 35/35A, woonhuis/agrarisch
- G. Dr. Welfferweg 39, woonhuis, voorheen boerderij "Kent U Zelve"
- R. Dr. Welfferweg nabij 48 stuwte
- G. B. Dr. Welfferweg 49/49A, woonhuis/agrarisch "Veelust"
- G. B. Dr. Welfferweg 61, woonhuis/bedrijf "Maartenshoeve"
- G. Dr. Welfferweg 70, woonhuis/garage, oorspronkelijk smederij/wonen
- G. B. Dr. Welfferweg 71, woonhuis/agrarisch
- G. Dr. Welfferweg 78, woonhuis "villa Tetterode"
- G. Dr. Welfferweg 80, woonhuis "De Blauwhoef"
- G. B. Dr. Welfferweg 82, woonhuis
- G. B. Dr. Welfferweg 92/92A, woonhuis/agrarisch
- G. Dr. Welfferweg nabij 102, transformatorstation GRUNO
- G. B. Dr. Welfferweg 106, woonhuis "Cazant"
- G. B. Dr. Welfferweg 114, woonhuis

Losse objecten zonder beschrijving

- G. Kerkdijk 40, hekwerk
- G. Kerkdijk 47, hekwerk
- G. Dr. Welfferweg 37, hekwerk
- G. Dr. Welfferweg 54/56, tegel