



## **Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013-2028 Provincie Utrecht (Herijking 2016)**

Publicatiedatum 24 mei 2016  
Status Ontwerp  
Referentienummer 818535D4

**Deze herijking is gebaseerd op de geconsolideerde versie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. In de geconsolideerde versie zijn de volgende documenten opgenomen:**

- Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht in de vergadering van 4 februari 2013,**
- 1e partiële herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht in de vergadering van 10 maart 2014,**
- 2e partiële herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht in de vergadering van 3 november 2014.**

**Met de geconsolideerde versie kan de verordening, inclusief de vastgestelde wijzigingen, in één document geraadpleegd worden. De geconsolideerde versie heeft onder de Wro geen rechtskracht. De originele versies van de verordening en de herzieningen blijven tot aan de vaststelling van de verordening (herijking 2016) beschikbaar voor juridische kwesties.**



## Inhoud

<b>1. Gehele provincie Utrecht</b> .....	6
Artikel 1.1 Algemene bepalingen.....	6
Artikel 1.2 Aanpassing ruimtelijk plan.....	9
Artikel 1.3 Technische correctie van begrenzing.....	9
Artikel 1.4 Bekendmaking, inwerkingtreding en citeertitel begrenzing.....	9
Artikel 1.5 Experimenteerruimte .....	10
Artikel 1.6 Mobiliteitstoets.....	10
Artikel 1.7 Cultuurhistorische hoofdstructuur.....	10
Artikel 1.8 Landschap.....	10
Artikel 1.9 Aardkundige waarden .....	11
Artikel 1.10 Veengebied kwetsbaar voor oxidatie.....	11
Artikel 1.11 Beschermingszone drinkwaterwinning .....	11
Artikel 1.12 Vrijwaringszone versterking regionale waterkering .....	11
Artikel 1.13 Overstroombaar gebied.....	11
Artikel 1.14 Waterbergingsgebied .....	11
<b>2. Landelijk gebied</b> .....	11
Artikel 2.1 Agrarische bedrijven.....	11
Artikel 2.2 Glastuinbouw niet toegestaan .....	12
Artikel 2.3 Concentratiegebied glastuinbouw .....	12
Artikel 2.4 Natuur Netwerk Nederland.....	12
Artikel 2.5 Stille gebied.....	13
<b>3. Landelijk gebied, verstedelijkingsverbod en uitzonderingen</b> .....	13
Artikel 3.1 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied.....	13
Artikel 3.2 Woningen en Woonschepen in landelijk gebied .....	13
Artikel 3.3 Bebouwingsenclaves en -linten .....	14
Artikel 3.4 Recreatiewoningen.....	14
Artikel 3.5 Kernrandzone.....	14
Artikel 3.6 Bestaande stedelijke functies, anders dan wonen.....	14
Artikel 3.7 Functiewijziging (voormalige) agrarische bedrijfsperceel .....	15
Artikel 3.8 Duurzame energie, met uitzondering van windenergie .....	16
Artikel 3.9 Windturbines landelijk gebied.....	16
Artikel 3.10 Windenergielocatie .....	16
Artikel 3.11 Groene contour .....	16
Artikel 3.12 Bovenlokaal dagrecreatieterrein.....	17
Artikel 3.13 Recreatiezone .....	17
Artikel 3.14 Luchtvaartterrein .....	17
Artikel 3.15 Toekomstige woonlocatie .....	18
Artikel 3.16 Toekomstig bedrijventerrein .....	18
<b>3. Stedelijk gebied</b> .....	18
Artikel 4.1 Stedelijk gebied .....	18
Artikel 4.2 Bedrijventerrein stedelijk gebied.....	19
Artikel 4.3 Kantoren en kantoren op knooppunten .....	19
Artikel 4.4 Bestaande kantoorbestemmingen.....	19
Artikel 4.5 Detailhandel .....	20
<b>Bijlagen</b> .....	21

Bijlage Eiland van Schalkwijk .....	22
Bijlage Mobiliteitstoets .....	25
Bijlage Luchtvaartterrein .....	27
Bijlage Cultuurhistorie .....	29
Bijlage Kernkwaliteiten landschap .....	36
Bijlage Wonen .....	38
Bijlage Bedrijventerreinen .....	39
<b>Toelichting .....</b>	<b>40</b>
<b>Algemeen .....</b>	<b>40</b>
<b>Artikelgewijze toelichting .....</b>	<b>44</b>
<b>1. Gehele provincie Utrecht .....</b>	<b>44</b>
Artikel 1.1 Algemene bepalingen .....	44
Artikel 1.2 Aanpassing ruimtelijk plan .....	46
Artikel 1.3 Technische correctie van begrenzing .....	46
Artikel 1.5 Experimenteerruimte .....	46
Artikel 1.6 Mobiliteitstoets .....	46
Artikel 1.7 Cultuurhistorische hoofdstructuur .....	47
Artikel 1.8 Landschap .....	48
Artikel 1.9 Aardkundige waarden .....	49
Artikel 1.10 Veengebied kwetsbaar voor oxidatie .....	49
Artikel 1.11 Beschermingszone drinkwaterwinning .....	49
Artikel 1.12 Vrijwaringszone versterking regionale waterkering .....	49
Artikel 1.13 Overstroombaar gebied .....	49
Artikel 1.14 Waterbergingsgebied .....	49
<b>2. Landelijk gebied .....</b>	<b>50</b>
Artikel 2.1 Agrarische bedrijven .....	50
Artikel 2.2 Glastuinbouw niet toegestaan .....	51
Artikel 2.3 Concentratiegebied glastuinbouw .....	51
Artikel 2.4 Natuur Netwerk Nederland .....	51
Artikel 2.5 Stiltegebied .....	54
<b>3. Landelijk gebied, verstedelijkingsverbod en uitzondering .....</b>	<b>54</b>
Artikel 3.1 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied .....	54
Artikel 3.2 Woningen en Woonschepen in landelijk gebied gebied .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
Artikel 3.3 Bebouwingsenclaves en -linten .....	55
Artikel 3.4 Recreatiewoningen .....	55
Artikel 3.5 Kernrandzone .....	55
Artikel 3.6 Bestaande stedelijke functies, anders dan wonen .....	56
Artikel 3.7 Functiewijziging (voormalige) agrarische bedrijfspercelen .....	56
Artikel 3.8 Duurzame energie, met uitzondering van windenergie .....	58
Artikel 3.9 Windturbines landelijk gebied .....	59
Artikel 3.10 Windenergielocatie .....	59
Artikel 3.11 Groene contour .....	59
Artikel 3.12 Bovenlokaal dagrecreatieterrein .....	59
Artikel 3.13 Recreatiezone .....	60
Artikel 3.14 Luchtvaartterrein .....	60

Artikel 3.15 Toekomstige woonlocatie.....	60
Artikel 3.16 Toekomstig bedrijventerrein .....	60
<b>4. Stedelijk gebied.....</b>	<b>61</b>
Artikel 4.1 Stedelijk gebied .....	61
Artikel 4.2 Bedrijventerrein stedelijk gebied.....	61
Artikel 4.3 Kantoren en kantoren op knooppunt .....	62
Artikel 4.4 Bestaande kantoorbestemming.....	62
Artikel 4.5 Detailhandel .....	63

## 1. Gehele provincie Utrecht

### Artikel 1.1 Algemene bepalingen

1. Als 'Algemene bepalingen' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.9926.PV1612PRV-OW01 en is verbeeld op de bij deze regeling behorende kaart Provincie Utrecht.
2. In deze regeling en de daarop berustende bepalingen wordt (mede) verstaan onder:

**aardkundige waarden:** geologische, geomorfologische en bodemkundige verschijnselen, die representatief zijn voor de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van het landschap, zoals hoogteverschillen of variaties in de samenstelling van de bodem;

**agrarisch bedrijf:** een bedrijf dat is ingericht voor zowel de grondgebonden als niet-grondgebonden activiteiten: het telen van gewassen, boomteelt daaronder begrepen, of het houden van dieren, één en ander ten behoeve van het voortbrengen van producten;

**agrarisch bouwperceel:** aaneengesloten terrein, waarbinnen bedrijfsgebouwen, bijgebouwen, bedrijfs-woning(en) met bijbehorend erf en tuin, andere bouwwerken zoals hooibergen, voersilo's, kuitvoerplaten, mestopslag, erfverharding, parkeervoorzieningen en erfbeplanting zijn geconcentreerd;

**bedrijventerrein:** een terrein van minimaal 1 hectare bruto dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, industrie en commerciële en niet-commerciële dienstverlening. Onder de beschrijving vallen daarmee ook (delen van) bedrijventerreinen die gedeeltelijk bestemd zijn en geschikt zijn voor kantoorgebouwen. De volgende terreinen vallen er niet onder: terrein voor grondstoffenwinning, olie- en gaswinning, terrein voor waterwinning, terrein voor agrarische doeleinden, terrein voor afvalstort en terreinen met laad- en/of loskade langs diep vaarwater toegankelijk voor grote zeeschepen;

**bebouwingsenclave:** geconcentreerde bebouwing kleiner dan 5 hectare, waarvoor geen rode contour is opgenomen;

**bebouwingslint:** aaneengesloten bebouwing in een langgerekte vorm, waarvoor geen rode contour is opgenomen;

**beeldkwaliteitsparagraaf:** een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing dat aangeeft op welke wijze de beoogde ruimtelijke ontwikkeling optimaal in de omgeving wordt ingepast. Basis daarvoor is een analyse van de kwaliteiten van het omringende landschap. Uitgewerkt volgt in een schets of beschrijving, waarop de bouwmassa's (bestaand en beoogd, zo mogelijk met kapvorm en -richting), het beoogde grondgebruik, de beplanting en wegenstructuur zijn aangegeven;

**besluit:** Besluit ruimtelijke ordening;

**bio-energie:** energie die wordt opgewekt uit organisch materiaal (biomassa), zoals mest, hout, vezels, plantaardig en dierlijk vet;

**bovenlokaal dagrecreatieterrein:** terrein dat aantoonbaar voorziet in een dagrecreatiefunctie van meer dan de aanliggende kernen of aantoonbaar meer dan 50.000 unieke bezoekers per jaar trekt. Ook een terrein dat aantoonbaar potentie heeft bovenlokaal te worden door toevoeging van recreatieve functies of dat duidelijk een dagrecreatiefunctie vervult of zou moeten vervullen in de agglomeraties Utrecht of Amersfoort valt binnen deze bepaling. Specifieke vormen van een bovenlokaal recreatieterrein zijn de recreatieve poorten;

**bovenlokaal recreatieterrein:** terrein dat aantoonbaar voorziet in een dagrecreatiebehoefte van meer dan de aanliggende kernen of aantoonbaar meer dan 50.000 unieke bezoekers per jaar trekt;

**bvo:** bruto vloeroppervlakte, uitgedrukt in m<sup>2</sup>. Het betreft alle tot het gebouw behorende binnenruimten, waarbij de oppervlakte wordt gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen;

**bijlage:** bij deze regeling behorende bijlage;

**Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS):** het geheel van historisch waardevolle structuren en elementen van bovenlokaal belang. Het gaat om ruimtelijk herkenbare, dan wel in de ondergrond aanwezige structuren en elementen die representatief zijn voor een historische ontwikkeling en/of kenmerkend zijn voor het ontstaan van een gebied. Onder elementen wordt verstaan: afzonderlijke objecten en infrastructurele lijnen en patronen die visueel of historisch-functioneel een samenhang vertonen met structuren. De historische buitenplaatszone, het militaire erfgoed, agrarisch cultuurlandschap en archeologie vormen gezamenlijk de CHS;

**detailhandel:** het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en anders dan voor gebruik ter plaatse. Onder detailhandel vallen niet: afhaalpunten (locaties ten behoeve van internetdetailhandel die uitsluitend bedoeld zijn voor het afhalen of terugbrengen van goederen door de consument);

**duurzame energie:** energievorm waarover de mensheid voor onbepaalde tijd kan beschikken. Bij de productie van duurzame energie wordt geen gebruik gemaakt van fossiele brandstof;

**geometrische plaatsbepaling:** plaatsbepaling als bedoeld in artikel 1.2.5 van het besluit;

**GML-bestand:** uniek, bij deze regeling behorende en gewaarmerkt, elektronisch geografisch databestand, opgemaakt in Geography Markup Language;

**groene contour:** gebieden die, na realisatie van natuur, van belang worden geacht voor het functioneren van de NNN, maar die niet onder de NNN vallen. Op deze gebieden is het "nee, tenzij" regime niet van toepassing;

**grondgebonden landbouw:** agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt. Het betreft akkerbouw, volleggrondstuintbouw, fruitteelt en boomteelt en rundvee-, paarden-, schapen- of geitenhouderij voor zover bij deze veebedrijven het benodigde ruwvoer (gras, snijmaïs) geheel of vrijwel geheel afkomstig is van de op basis van structureel bij het bedrijf behorende gronden;

**herstructureringsplan bedrijventerrein:** een lokaal of in regionaal verband afgestemd plan met betrekking tot de herstructurering van één of meerdere bestaande bedrijventerreinen. Een regioconvenant kan het vertrekpunt vormen voor de op te stellen herstructureringsplan(nen). Het herstructureringsplan kan ook betrekking hebben op transformatie. Het herstructureringsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad en bevat in ieder geval:

- een probleemanalyse van openbare en private ruimte en op basis daarvan een meerjarenvisie op het betreffende geprioriteerde bedrijventerrein;
- betrokkenheid van het bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties;
- het aantal hectares dat aangepakt zal worden waarbij onderscheid wordt gemaakt in privaat en publiek terrein;
- voorgenomen investeringen en bijbehorende financiële onderbouwing voor de uitvoering van het plan van aanpak;
- fasering van de uitvoering;

**kaart:** kaart opgenomen als bijlage bij deze regeling;

**kantoor:** een ruimtelijk zelfstandige eenheid die geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of ondersteunende activiteiten. Deze definitie heeft geen betrekking op kantoren die ten dienste staan van een andere functie;

**kemrandactiviteiten:** activiteiten die aan het stedelijk gebied zijn gerelateerd, zoals maneges en kinderboerderijen, en stedelijke functies met een overwegend onbebouwd en groen karakter, zoals sportvelden, golfbanen, begraafplaatsen, stadslandbouw, volkstuincomplexen en recreatiecomplexen. Tuincentra worden hieronder niet begrepen;

**kemrandzone:** zone gelegen in het landelijk gebied rondom en direct aansluitend op bebouwingskernen met een zogenaamde rode contour (stedelijk gebied). Hieronder vallen ook dorpskernen. De omvang van deze

zone is verschillend en onder meer afhankelijk van de al aanwezige functies en de aanwezige bebouwingsdichtheid. Deze zone is, naast agrarische activiteiten, bedoeld voor kernrandactiviteiten;

*mitigerende maatregelen*: verzachtende maatregelen die erop zijn gericht de negatieve gevolgen voor een gebied die kunnen ontstaan als gevolg van een plan of project zoveel mogelijk te beperken of zelfs geheel te neutraliseren. Dergelijke maatregelen maken integraal deel uit van de specificaties van een plan of project;

*niet-grondgebonden veehouderij (intensieve veehouderij)*: agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfstypen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen, met uitzondering van grondgebonden veehouderij;

*nieuwvestiging kantoren*: planologische toevoeging van bouwmogelijkheden voor zelfstandige kantoren ten opzichte van het vigerende planologische regime;

*Natuur Netwerk Nederland (NNN)*: een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden samengesteld uit bestaande natuurgebieden, nieuwe nog te realiseren natuurgebieden en verbindingzones tussen de gebieden. Enkele landbouwgebieden die van belang zijn voor de samenhang van het netwerk maken ook onderdeel uit van het NNN. De Natura 2000-gebieden liggen in het NNN. De Natura 2000-gebieden zijn van Europese betekenis, hun bescherming wordt geregeld in de Natuurbeschermingswet. Ze worden planologisch niet anders behandeld dan de rest van het NNN;

*PRS*: (ontwerp) Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, 2013 – 2028, Provincie Utrecht (Herijking 2016);

*recreatieve poort*: een bovenlokaal toeristisch-recreatief attractiepunt, een knooppunt van wandel-, fiets en/of vaarroutes waar tevens het achterliggende toeristische recreatieve gebied ervaren kan worden. Recreatieve poorten bieden informatie over het gebied, zelfstandige horeca en voldoende parkeervoorzieningen;

*recreatiewoning*: woning, caravan, stacaravan of bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

*recreatiezone*: zone gelegen in het landelijk gebied van de stadsgewesten Utrecht en Amersfoort waarin vooral het recreatieve gebruik wordt gestimuleerd. Het gaat om bovenlokale dagrecreatievoorzieningen, deze kunnen zowel gericht zijn op extensief als op intensief gebruik;

*regioconvenant*: een bestuurlijk convenant dat is gesloten door alle gemeenten die deel uitmaken van een bepaalde regio. Dit regioconvenant bevat afspraken over bedrijventerreinenbeleid, inclusief een regionale planning van nieuwe en te herstructureren bedrijventerreinen;

*TSK*: Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027, Provincie Utrecht;

*verstedelijking*: nieuwe vestiging van stedelijke functies en uitbreiding van reeds gevestigde stedelijke functies, zowel gebruik en als bebouwing. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:

- woningen;
- niet-agrarische bedrijven;
- stedelijke voorzieningen en kernrandactiviteiten;
- recreatiewoningen en complexen voor verblijfsrecreatie;

Onder verstedelijking vallen in ieder geval niet:

- landbouw met de daarvoor noodzakelijke bebouwing op agrarische bouwvlakken;
- ondergeschikte nevenfuncties op agrarische bouwpercelen;
- bos en natuur;
- terreinen ingericht voor dagrecreatie;
- infrastructuur die noodzakelijk is voor de verbindingen tussen stedelijke gebieden en de ontsluiting van het landelijk gebied;
- kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, zoals picknickvoorzieningen en bebording;



*volumineuze detailhandel*: vormen van detailhandel die een assortiment voeren van overwegend ruimte vergende goederen, waaronder bouwmarkten, tuincentra, woninginrichtingszaken, auto-, boten-, en caravan-bedrijven mede worden begrepen;

*wezenlijke kenmerken en waarden*: voor ingesloten functies binnen het NNN gaat het om de actuele waarden. Voor gebieden met een natuurbestemming en voor gebieden die mede als natuur zijn bestemd gaat het om de actuele en potentiële waarden, waarbij de potentiële waarden worden gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied.

De wezenlijke waarden en kenmerken van de bij het gebied behorende natuurdoelen en natuurkwaliteit:

- de bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem waaronder ook begrepen worden de vereiste omgevingsfactoren zoals donkerte, bodem, water en milieu;
- de robuustheid en de aaneengeslotenheid van het NNN;
- de aanwezigheid van bijzondere soorten;
- de verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen;

wet: Wet ruimtelijke ordening;

*woonzorgvoorzieningen*: kleinschalige woonaccommodatie ten behoeve van zorgvragers met mogelijkheden voor zorg en dagactiviteiten.

3. In deze regeling en de daarop berustende bepalingen wordt onder ruimtelijk plan verstaan:
  - a. een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de wet;
  - b. een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 van de wet;
  - c. een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;
  - d. een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  - e. een projectuitvoeringsbesluit als bedoeld in artikel 2.10 van de Crisis- en herstelwet.
4. In deze regeling en de daarop berustende bepalingen wordt onder toelichting op een ruimtelijk plan verstaan de toelichting op een plan zoals bedoeld in het derde lid.
5. Deze regeling en de daarop berustende bepalingen bevatten uitsluitend normen op grond van artikel 4.1, eerste lid, van de wet.

#### **Artikel 1.2 Aanpassing ruimtelijk plan**

1. Voor alle bepalingen van deze regeling, met uitzondering van artikel Agrarische bedrijven, leden 4, 5 en 8, geldt dat in afwijking van artikel 4.1, tweede lid van de wet het tijdstip waarop een ruimtelijk plan in ieder geval in overeenstemming met deze regeling moet zijn vastgesteld, gesteld wordt op het tijdstip waarop de geldingsduur van het ruimtelijk plan is verstreken. Voor artikel Agrarische bedrijven, leden 4, 5 en 8 geldt dat uiterlijk binnen twee jaar na 5 maart 2013, de inwerkingtredingsdatum van de Provinciale ruimtelijke verordening, Provincie Utrecht 2013, een ruimtelijk plan moet zijn vastgesteld met in achtname van artikel Agrarische bedrijven, leden 4, 5, en 8.

#### **Artikel 1.3 Technische correctie van begrenzing**

1. Gedeputeerde Staten kunnen kennelijke onjuistheden in de begrenzing van de bij dit besluit aangewezen gebieden wijzigen.
2. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen met betrekking tot de technische aanpassingen van de bij dit besluit aangewezen gebieden.

#### **Artikel 1.4 Bekendmaking, inwerkingtreding en citeertitel begrenzing**

1. Het besluit tot vaststelling van deze regeling wordt onverminderd andere wettelijke regels bekend gemaakt door plaatsing in het provinciaal blad.
2. Deze regeling treedt in werking met ingang van de eerste dag na de datum van uitgifte van provinciaal blad waarin het wordt geplaatst.

Deze regeling wordt aangehaald als: Provinciale ruimtelijk verordening, Provincie Utrecht 2013, (Herijking 2016).

### **Artikel 1.5 Experimenteerruimte**

1. Als 'Eiland van Schalkwijk' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Experimenteerruimte
2. In afwijking van artikel 3.1 kan een ruimtelijk plan voor het gebied 'Eiland van Schalkwijk' bestemmingen en regels kan bevatten voor:
  - a. ruimtelijke ontwikkelingen die voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd in de pijlers één tot en met zeven zoals vastgelegd in de bijlage Eiland van Schalkwijk, en
  - b. woningbouw tot een maximum van 250 woningen.
3. Gedeputeerde Staten kunnen een gebied binnen de provincie als 'Experimenteerruimte' aanwijzen nadat door een gemeente of meerdere gemeenten en provincie een gezamenlijk kader en bij behorende werkwijze is vastgesteld.
4. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

### **Artikel 1.6 Mobiliteitstoets**

1. De toelichting op een ruimtelijk plan waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, bevat een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben, een beschrijving van de wijze waarop het plangebied wordt ontsloten voor de verschillende vervoerwijzen en een analyse of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk voor de diverse vervoerwijzen kunnen ontstaan.
2. Indien uit de in het tweede lid bedoelde analyse blijkt dat er mogelijk sprake is van knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk, wordt een mobiliteitstoets zoals beschreven in bijlage Mobiliteitstoets uitgevoerd. Binnen deze mobiliteitstoets worden mogelijke oplossingen voor de geconstateerde knelpunten uitgewerkt, waarbij ook realisatie en financiering van deze maatregelen aan bod komen.

### **Artikel 1.7 Cultuurhistorische hoofdstructuur**

1. Als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' wordt aangewezen de gebieden 'Historische buitenplaatszone', 'Militair erfgoed', 'Agrarisch cultuurlandschap' en 'Archeologie' waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Cultuurhistorie.
2. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de waarden van de cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage Cultuurhistorie.
3. Een ruimtelijk plan bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van in het plangebied voorkomende waarden van de cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage Cultuurhistorie.
4. In afwijking van artikel 3.1 kan een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten die binnen de historische buitenplaatszone verstedelijking toestaan, mits dit bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone en de individuele buitenplaats. De verstedelijking is kleinschalig en wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving.
5. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan, een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met de bescherming van deze waarden is omgegaan. Bij de beschrijving van de verschillende waarden wordt gebruik gemaakt van de bijlage Cultuurhistorie.

### **Artikel 1.8 Landschap**

1. Als 'Landschap' wordt aangewezen de gebieden 'Eemland', 'Gelderse Vallei', 'Groene Hart', 'Rivierengebied' en 'Utrechtse Heuvelrug', waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landschap.
2. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap.
3. Een ruimtelijk plan bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap.
4. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

#### **Artikel 1.9 Aardkundige waarden**

1. Als 'Aardkundige waarden' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landschap.
2. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de in het plangebied aanwezige aardkundige waarden.
3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige aardkundige waarden, de daaraan toe te kennen waardering, het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met de aardkundige waarden in het plan wordt omgegaan.

#### **Artikel 1.10 Veengebied kwetsbaar voor oxidatie**

1. Als 'Veengebied kwetsbaar voor oxidatie' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Bodem en Water.
2. Een ruimtelijk plan bevat geen regels die bodembewerkingen toestaan in agrarische bestemmingen die tot gevolg hebben dat veen aan de oppervlakte wordt gebracht, tenzij de bodembewerkingen plaatsvinden ten behoeve van graslandverbetering of de aanleg van een andere blijvende teelt.

#### **Artikel 1.11 Beschermingszone drinkwaterwinning**

1. Als 'Beschermingszone drinkwaterwinning' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Bodem en water.
2. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die het waterwinbelang beschermen indien nieuwe functies een verontreinigingsrisico vormen voor het grond- en oppervlaktewater.
3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het waterwinbelang rekening is gehouden.

#### **Artikel 1.12 Vrijwaringszone versterking regionale waterkering**

1. Als 'Vrijwaringszone versterking regionale waterkering' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Bodem en water.
2. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die de waterkerende functie beschermen en voorzien in een vrijwaringszone aan weerszijden van de waterkering.

#### **Artikel 1.13 Overstroombaar gebied**

1. Als 'overstroombaar gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Bodem en water.
2. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven.
3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.

#### **Artikel 1.14 Waterbergingsgebied**

1. Als 'Waterbergingsgebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Bodem en water.
2. Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die in strijd zijn met de waterbergingsfunctie, tenzij de ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden op basis van bestaande uitbreidingsrechten ter plaatse van al aanwezige functies.
3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het waterbergingsbelang is omgegaan.

## **2. Landelijk gebied**

#### **Artikel 2.1 Agrarische bedrijven**

1. Als 'Agrarische bedrijven' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landbouw. Als 'Landbouwstabiliseringsgebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart 'Landbouw'.

2. Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die voorzien in nieuwe agrarische bouwpercelen, tenzij:
  - a. het gaat om de verplaatsing van een grondgebonden landbouwbedrijf als onderdeel van een gebiedsproject, de verplaatsing noodzakelijk is voor de realisering van natuur-, milieu-, recreatie- of landbouwdoelen als onderdeel van dat project, en
  - b. gebleken is dat hervestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel binnen de provincie niet mogelijk is.
3. Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die voorzien in een omschakeling van grondgebonden agrarisch bedrijf naar niet-grondgebonden veehouderij.
4. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die voorzien in een maximale oppervlaktemaat van 1,5 hectare bouwperceel ten behoeve van bestaande agrarische bedrijven, waarbij per bouwperceel maximaal één bedrijfswooning bedrijfsgebouwen met maximaal één bouwlaag zijn toegestaan.
5. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die voorzien in uitbreiding van een bestaand agrarisch bouwperceel voor een grondgebonden landbouwbedrijf tot maximaal 2,5 hectare, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, en
  - b. de uitbreiding draagt bij aan verbetering van het dierenwelzijn, en
  - c. de uitbreiding draagt bij aan vermindering van de milieubelasting, en
  - d. de uitbreiding draagt bij aan verbetering van de volksgezondheid.
6. Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen of regels die voorzien in uitbreiding van een agrarisch bouwperceel van een bestaande niet-grondgebonden landbouwbedrijf in een landbouwstabiliseringsgebied.
7. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die nevenactiviteiten toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
  - a. de nevenactiviteit blijft ruimtelijk ondergeschikt aan de agrarische activiteiten, en
  - b. de nevenactiviteit vindt plaats binnen het bestaande bouwperceel, en
  - c. erfinrichting en bedrijfsbebouwing zijn landschappelijk goed inpasbaar, en
  - d. omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
8. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

#### **Artikel 2.2 Glastuinbouw niet toegestaan**

1. Als 'Glastuinbouw niet toegestaan' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landbouw.
2. Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die glastuinbouw toestaan, tenzij het de verplaatsing van solitaire glastuinbedrijven, gevestigd in De Ronde Venen en omgeving, naar de gronden in aansluiting op bestaande kassengebied in de Polder Derde Bedijking betreft.
3. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat bestaande glastuinbouwbedrijven worden uitgebreid mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. de uitbreiding is beperkt tot een omvang die noodzakelijk is voor een doelmatige voortzetting van het glastuinbouwbedrijf tot een maximum van 2 hectare, en
  - b. er is geen sprake van zwaarwegende landschappelijke bezwaren, en
  - c. bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast of beperkt.
4. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan en dat verplaatsing van het bedrijf naar een concentratiegebied glastuinbouw niet mogelijk is.

#### **Artikel 2.3 Concentratiegebied glastuinbouw**

1. Als 'Concentratiegebied glastuinbouw' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landbouw.
2. Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die een belemmering vormen voor de glastuinbouw.

#### **Artikel 2.4 Natuur Netwerk Nederland**

1. Als 'Natuur Netwerk Nederland' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Natuur.
2. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die de wezenlijke kenmerken en waarden beschermen en in stand houden. Onder wezenlijke kenmerken en waarden worden zowel actuele als potentiële waarden verstaan.

3. Een ruimtelijk plan bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden, tenzij:
  - a. er sprake is van een groot openbaar belang en er geen reële andere mogelijkheden zijn, of de ruimtelijke ontwikkelingen nieuwe bebouwing of terreinverharding binnen omheinde militaire terreinen mogelijk maken, en
  - b. negatieve effecten voor de natuur worden zoveel mogelijk beperkt door mitigerende maatregelen en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd door inrichting van nieuwe natuur elders, met dien verstande dat:
    - 1 ° de compensatie minimaal gelijkwaardig is aan het verlies aan waarden en kenmerken, en
    - 2 ° de compensatie plaatsvindt in aansluiting op het Natuur Netwerk Nederland (NNN), of binnen de groene contour, of binnen het NNN op een locatie waar nog nieuwe natuur moet worden ontwikkeld en dit leidt tot versnelling van realisatie van het NNN, en
    - 3 ° de realisatie van de compensatie, het beheer en de instandhouding daarvan zijn verzekerd op het moment van vaststelling van het ruimtelijk plan, waarin de aantastende ruimtelijke ingreep mogelijk wordt gemaakt.
4. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan en bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende wezenlijke kenmerken en waarden.
5. Gedeputeerde Staten kunnen een gebied grenzend aan de 'Natuur Netwerk Nederland' aanwijzen als 'Natuur Netwerk Nederland' waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Natuur. Wanneer zij een gebied aanwijzen, wijzigen zij gelijktijdig het gebied 'Luchtvaartterrein' waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Verkeer en Vervoer.

#### **Artikel 2.5 Stiltegebied**

1. Als 'Stiltegebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.
2. Een ruimtelijk plan bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die de geluidsbelasting vanwege niet-gebiedseigen geluid significant negatief beïnvloeden.
3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ten aanzien van het behoud van de stilte en de wijze waarop hiermee in het plan is omgegaan.

### **3. Landelijk gebied, verstedelijkingsverbod en uitzonderingen**

#### **Artikel 3.1 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied**

1. Als 'Verstedelijkingsverbod landelijk gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.
2. Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels voor nieuwe verstedelijking, tenzij in deze verordening anders is bepaald.
3. Het tweede lid is niet van toepassing op situaties waar sprake is van legalisatie van het bestaand gebruik van en bebouwing voor stedelijke functies, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:
  - a. gemotiveerd is dat tegen dit gebruik en tegen deze bebouwing redelijkerwijs niet meer juridisch kan worden opgetreden, en
  - b. de legalisatie heeft, op de schaal van het gehele buitengebied van een gemeente, slechts betrekking op enkele gevallen.
4. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

#### **Artikel 3.2 Woningen en Woonschepen in landelijk gebied**

1. Als 'Landelijk gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.
2. In afwijking van artikel 3.1 kan een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten die
  - a. uitbreiding van bestaande woningen mogelijk maken onder de voorwaarde dat de regels voorzien in een maximale inhoudsmaat die landschappelijk goed inpasbaar is, of

- b. voorzien in de vergroting van ligplaatsen van woonschepen of in de vergroting van de maatvoering van woonschepen onder de voorwaarden dat de regels voorzien in een maximale oppervlakte van de ligplaats en een maximale maatvoering van het woonschip die landschappelijk goed inpasbaar zijn, of
  - c. nieuwe vervangende ligplaatsen voor woonschepen toestaan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
    - 1 ° het gaat om woonschepen die afkomstig zijn uit zeer kwetsbare gebieden en de nieuwe locatie is uit ruimtelijk oogpunt aanmerkelijk minder bezwaarlijk, of de vervangende ligplaats is uitsluitend bestemd voor woonschepen met een historische waarde, en
    - 2 ° de maatvoering van woonschepen en ligplaatsen zijn landschappelijk goed inpasbaar.
3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt, dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt deel uit van de ruimtelijke onderbouwing, indien het nieuwe ruimtelijke plan substantieel grotere maten mogelijk maakt ten opzichte van het vigerende ruimtelijke plan.

### **Artikel 3.3 Bebouwingsenclaves en -linten**

1. Als 'Bebouwingsenclaves en -linten' wordt aangewezen het waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.
2. In afwijking van artikel 3.1 kan een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingsenclaves of bebouwingslinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. gelijktijdig met de verstedelijking de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd, en
  - b. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten, en
  - c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.
3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

### **Artikel 3.4 Recreatiewoningen**

1. Als 'Recreatiewoningen' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Recreatie.
2. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die permanente bewoning van recreatiewoningen uitsluit.

### **Artikel 3.5 Kernrandzone**

1. Als 'Kernrandzone' wordt aangewezen het gebied dat direct grenst aan het 'Stedelijk gebied', zoals verbeeld op de kaart Wonen en werken, en dat deel uitmaakt van het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.
2. In afwijking van artikel 3.1 kan ten behoeve van het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de kernrandzone of in stedelijk gebied een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
  - a. de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit in een evenredige verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, en
  - b. landschappelijk goed inpasbaar is en in aansluiting op stedelijk gebied wordt gerealiseerd, of bij incidentele ontwikkelingen in aansluiting op overige verstedelijkte structuur, en
  - c. tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd, en
  - d. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.
3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan en een beschrijving van de in het plangebied voorkomende ruimtelijke kwaliteit en de wijze waarop met het behouden en versterken daarvan is omgegaan. Hierbij wordt aangegeven hoe de verstedelijking aansluit op de ruimtelijke en landschappelijke structuur. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

### **Artikel 3.6 Bestaande stedelijke functies, anders dan wonen**

1. Als 'Bestaande stedelijke functies, anders dan wonen' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.
2. In afwijking van artikel 3.1 kan ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat:
  - a. percelen bestemd voor specifieke stedelijke functies een andere stedelijke functie, niet zijnde permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel, krijgt onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang niet leidt tot een toename van de invloed op de omgeving;

- b. stedelijke functies worden uitgebreid met maximaal 20% van de bestaande bebouwing. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het bestemmingsvlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak.
- 3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

#### **Artikel 3.7 Functiewijziging (voormalige) agrarische bedrijfsperceel**

1. Als 'Functiewijziging (voormalige) agrarische bedrijfspercelen' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.
2. In afwijking van artikel 3.1 kan een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat een agrarische bedrijfsperceel waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen een stedelijke functie, niet zijnde wonen, krijgen, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw, en
  - b. met uitzondering van de historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning wordt de oppervlakte van de overige bedrijfsgebouwen gereduceerd met ten minste 50%, tenzij:
    - 1 ° het gaat om een nieuwe functie die voorziet in een kleinschalige woonzorgvoorziening en er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht anders dan ter vervanging van bestaande bebouwing. Nieuwe bebouwing is alleen mogelijk wanneer de nieuwe bebouwing ruimtelijk aanvaardbaar is en deze noodzakelijk is voor een goede zorgverlening, en
    - 2 ° het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve belevingsmogelijkheden waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat, en
    - 3 ° het gaat om de hervestiging van één of enkele bedrijven die op hun oorspronkelijke locatie een ruimtelijk obstakel vormden of de kwaliteit van de leefomgeving ernstig aantasten en die op de nieuwe locatie, nabij de kern, goed inpasbaar zijn, en
    - 4 ° het gaat om vestiging van bedrijven die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op het landelijk gebied, en
    - 5 ° extra natuur wordt gerealiseerd binnen de Groene contour.

Afwijking van de verplichting 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, en
  - c. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden, en
  - d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
3. In afwijking van artikel 3.1 kan een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat een agrarische bedrijfsperceel waar het agrarisch gebruik is beëindigd een woonbestemming wordt gegeven aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw, of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw, en
  - b. de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt, en
  - c. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd, en
  - d. een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.
4. In afwijking van artikel 3.1 kan een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten die op een agrarisch bedrijfsperceel waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
  - a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw, en
  - b. alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1000 m<sup>2</sup> tot 2500 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2500 m<sup>2</sup> tot 4000 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4000 m<sup>2</sup> of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning. Afwijking van deze maatvoeringen de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, en

- c. de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de voormalige bouwkevel in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning en wordt landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, en
  - d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
5. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

#### **Artikel 3.8 Duurzame energie, met uitzondering van windenergie**

1. Als 'duurzame energie, met uitzondering van windenergie' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML- bestand en is verbeeld op de kaart Duurzame energie.
2. In afwijking van artikel 3.1 kan een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten die de realisatie van ontwikkelingen op het gebied van duurzame energie toestaan, met uitzondering van windenergie, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast of beperkt, en
  - b. voor bio-energie en zonne-energie geldt aanvullend dat vestiging in aansluiting op bestaande bebouwde agrarische bouwpercelen of stedelijke functies plaatsvindt, in overeenstemming met de schaal van de bebouwde omgeving, en
  - c. de ontwikkelingen niet leiden tot onevenredige aantasting van landschappelijke kernkwaliteiten, natuurwaarden en de cultuurhistorische waarden.
3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

#### **Artikel 3.9 Windturbines landelijk gebied**

1. Als 'Windturbines landelijk gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Duurzame energie.
2. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die de realisatie van windturbines tot een ashoogte van 20 meter toestaan onder de voorwaarde dat de windturbines worden geplaatst op bestaande bouwpercelen.
3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

#### **Artikel 3.10 Windenergielocatie**

1. Als 'Windenergielocatie' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Duurzame energie.
2. Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die een belemmering vormen voor de oprichting of het gebruik van windenergieturbines met een ashoogte van 60 meter of meer.
3. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die de realisatie van windturbines met een ashoogte van 60 meter of meer toestaan.

#### **Artikel 3.11 Groene contour**

1. Als 'Groene contour' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Natuur.
2. In afwijking van artikel 3.1 kan ten behoeve van realisatie van nieuwe natuur een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. de verstedelijking wordt in samenhang ontwikkeld met de realisatie van natuur waarbij de omvang van de verstedelijking in evenwichtige verhouding staat tot de hoeveelheid te ontwikkelen nieuwe natuur. De nieuwe natuur wordt gerealiseerd binnen de Groene contour, en
  - b. de verstedelijking plaatsvindt binnen de Groene contour of op een locatie in de nabijheid daarvan, en
  - c. de tijdige realisering van de natuur en de duurzame instandhouding daarvan is verzekerd, en
  - d. de in samenhang ontwikkelde verstedelijking en natuur leiden per saldo tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, en
  - e. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
3. Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die tot gevolg hebben dat natuurontwikkeling in gebieden die van belang zijn voor het functioneren van het Natuur Netwerk Nederland onmogelijk wordt, tenzij:



- a. de ingreep voortkomt uit een groot openbaar belang, en
  - b. het verlies aan mogelijkheden om natuur te ontwikkelen wordt gecompenseerd met de inrichting van natuur elders binnen de Groene contour of in aansluiting op het Natuur Netwerk Nederland, en
  - c. aard en omvang van deze natuurcompensatie evenredig zijn met het verlies aan natuurontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van de ingreep, en
  - d. behoud en beheer van de ter compensatie ingerichte natuur blijvend zijn verzekerd.
4. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.
  5. Gedeputeerde Staten kunnen een gebied binnen de 'Groene contour' wijzigen in 'Natuur Netwerk Nederland' waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Natuur wanneer de nieuwe natuur is vastgelegd in een ruimtelijk plan.

#### **Artikel 3.12 Bovenlokaal dagrecreatieterrein**

1. Als 'Bovenlokaal dagrecreatieterrein' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Recreatie.
2. Een ruimtelijk plan kan ten behoeve van de dagrecreatieve functie bestemmingen en regels bevatten die ontwikkeling van aan het recreatieve gebruik gerelateerde voorzieningen op bestaande bovenlokale dagrecreatieterreinen toestaan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. de recreatieve waarde van het gebied wordt versterkt, en
  - b. de voorzieningen noodzakelijk zijn voor de duurzame exploitatie van het bestaande bovenlokale dagrecreatieterrein, en
  - c. de voorzieningen worden zo veel mogelijk op één plek geconcentreerd, op zodanige wijze dat nabij gelegen natuurgebieden worden ontzien, en
  - d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

#### **Artikel 3.13 Recreatiezone**

1. Als 'Recreatiezone' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Recreatie.
2. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de instandhouding en de bereikbaarheid van bestaande recreatieve voorzieningen.
3. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die voorzien in nieuwe bovenlokale recreatieve voorzieningen.
4. In afwijking van artikel 3.1 kan een ruimtelijk plan ten behoeve van bovenlokale recreatievoorzieningen bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
  - a. de verstedelijking wordt in samenhang met de realisatie van de bovenlokale recreatieve voorzieningen ontwikkeld waarbij de omvang van de verstedelijking in evenwichtige verhouding staat tot de hoeveelheid extra bovenlokale recreatieve voorzieningen, en
  - b. de tijdige realisering van de recreatievoorziening en de duurzame instandhouding daarvan is verzekerd, en
  - c. de in samenhang ontwikkelde verstedelijking en bovenlokale recreatieve voorzieningen leiden per saldo tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, en
  - d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
4. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een integrale visie en een beeldkwaliteitsparagraaf maken onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

#### **Artikel 3.14 Luchtvaartterrein**

1. Als 'Luchtvaartterrein' en als 'Buffer luchtvaartterrein' worden aangewezen de gebieden waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en zijn verbeeld op de kaart Verkeer en vervoer.
2. Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die voorzien in nieuwvestiging van een luchtvaartterrein voor gemotoriseerd vliegverkeer tenzij uit onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting onder de grens blijft zoals deze in de Bijlage Luchtvaartterreinen is gesteld.
3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing en de onderzoeksresultaten waaruit blijkt dat aan de voorwaarden is voldaan.

#### **Artikel 3.15 Toekomstige woonlocatie**

1. Als 'Toekomstige woonlocatie' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Wonen en werken.
2. In afwijking van artikel 3.1 kan een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw, met bij behorende voorzieningen, die passen binnen het woningbouwprogramma zoals genoemd in de bijlage Wonen, onder het kopje uitbreidingslocaties, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. de woningbouw plaats vindt in aansluiting op stedelijk gebied, en
  - b. de woningbouw bij draagt aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone.
3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan en een beschrijving over de wijze waarop rekening is gehouden met overstromingsgevaar en een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

#### **Artikel 3.16 Toekomstig bedrijventerrein**

1. Als 'Toekomstig bedrijventerrein' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Wonen en werken.
2. In afwijking van artikel 3.1 bevat een ruimtelijk plan planregels voor nieuwvestiging van bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen zoals genoemd in de bijlage Bedrijventerreinen, onder het kopje uitbreiding, waarin de voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat nieuwvestiging of uitbreiding pas plaats kan vinden, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
  - a. de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen is verzekerd door middel van een herstructureringsplan, en
  - b. de nieuwvestiging of uitbreiding plaatsvindt in aansluiting op het stedelijk gebied, tenzij de bestemmingen en regels betrekking hebben op het toekomstige bedrijventerrein voor de locatie Amstelhoek en dat bedrijventerrein verplaatsing van bedrijven gevestigd in De Ronde Venen mogelijk maakt, en
  - c. de nieuwvestiging of uitbreiding wordt in samenhang ontwikkeld met de herstructurering van een bestaand bedrijventerrein waarbij de hoeveelheid nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein in evenredige verhouding staat tot omvang van de herstructurering van één of meerdere bestaande bedrijventerreinen, en
  - d. de tijdige realisering van de herstructurering is verzekerd, en
  - e. de nieuwvestiging of uitbreiding draagt bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone.De voorwaarden gesteld onder a. tot en met e. gelden ook voor een te verlenen omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
3. In afwijking van artikel 3.1 kan een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten die voorzien in nieuwvestiging en uitbreiding van bedrijfsgebonden kantoren en transformatie naar bedrijfsgebonden kantoren, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
  - a. het bvo van de kantoorruimte minder bedraagt dan 50% van het totale bvo van de gebouwen, en
  - b. het bvo van de kantoorruimte minder bedraagt dan 2.000 m<sup>2</sup>. Voor zover het bvo van de kantoorruimte meer bedraagt dan 2.000 m<sup>2</sup>, moet deze oppervlakte economisch noodzakelijk en regionaal afgestemd zijn.
4. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan, een verantwoording waarbij de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen als gevolg van de vervangings- en uitbreidingsvraag wordt onderbouwd en een verantwoording waaruit blijkt dat de nieuwvestiging of uitbreiding in overeenstemming is met het regioconvenant. Indien de oppervlaktemaat ten behoeve van een bedrijfsgebonden kantoor groter is dan 2.000 m<sup>2</sup> wordt tevens onderbouwd dat die oppervlakte economisch noodzakelijk is en regionaal is afgestemd.

#### **4. Stedelijk gebied**

##### **Artikel 4.1 Stedelijk gebied**

1. Als 'Stedelijk gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Wonen en werken.
2. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.

3. De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

#### **Artikel 4.2 Bedrijventerrein stedelijk gebied**

1. Als 'Bedrijventerrein stedelijk gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Wonen en werken.
2. Een ruimtelijk plan bevat planregels voor nieuwvestiging van bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen zoals genoemd in de bijlage Bedrijventerreinen, onder het kopje inbreiding, waarin de voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat nieuwvestiging of uitbreiding plaats kan vinden, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
  - a. de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen is verzekerd door middel van een herstructureringsplan, en
  - b. de nieuwvestiging of uitbreiding wordt in samenhang ontwikkeld met de herstructurering van een bestaand bedrijventerrein waarbij de hoeveelheid nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein in evenredige verhouding staat tot de omvang van de herstructurering van één of meerdere bestaande bedrijventerreinen, en
  - c. de tijdige realisering van de herstructurering is verzekerd.De voorwaarden onder a. tot en met c. gelden ook voor een te verlenen omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
3. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die voorzien in nieuwvestiging en uitbreiding van bedrijfsgebonden kantoren of transformatie naar bedrijfsgebonden kantoren, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
  - a. het bvo van de kantoorruimte minder bedraagt dan 50% van het totale bvo van de gebouwen, en
  - b. het bvo van de kantoorruimte minder bedraagt dan 2.000m<sup>2</sup>. Voor zover het bvo van de kantoorruimte meer bedraagt dan 2.000m<sup>2</sup>, moet deze oppervlakte economisch noodzakelijk en regionaal afgestemd zijn.
4. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan, een verantwoording waarbij de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen als gevolg van de vervangings- en uitbreidingsvraag wordt onderbouwd en een verantwoording waaruit blijkt dat de nieuwvestiging of uitbreiding in overeenstemming is met het regioconvenant. Indien de oppervlaktemaat ten behoeve van een bedrijfsgebonden kantoor groter is dan 2.000 m<sup>2</sup> wordt tevens onderbouwd dat die oppervlakte economisch noodzakelijk is en regionaal is afgestemd.

#### **Artikel 4.3 Kantoren en kantoren op knooppunten**

1. Als 'Kantoren op knooppunt' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Wonen en werken.
2. Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die voorzien in nieuwvestiging of uitbreiding van kantoren, of in transformatie van gebouwen naar kantoren, tenzij het betrekking heeft op:
  - a. kantoren met een lokaal vestigingsgebied, oftewel kantoren ten behoeve van gebruik dat gebonden is aan een bepaalde locatie, voor zover deze niet gevestigd kunnen worden in bestaande gebouwen of binnen bestaande plancapaciteit, of
  - b. een eenmalige uitbreiding van bestaande kantoren met ten hoogste 10% van het bestaande bvo van het gebouw, voor zover deze niet gerealiseerd kan worden binnen de vigerende planologische regeling, of
  - c. herbestemming van gebouwen tot een bvo van 1.500 m<sup>2</sup> per vestiging, of
  - d. kantoren op knooppunten, waarbij voor de locatie Driebergen-Zeist een maximum bvo van 19.000 m<sup>2</sup> geldt, vermeerderd met de oppervlakte van de in het kader van de herinrichting van het stationsgebied gesloopte en te slopen kantoren.
3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

#### **Artikel 4.4 Bestaande kantoorbestemmingen**

1. Een ruimtelijk plan bevat een wijziging van vigerende bestemmingen en regels die gebruik als kantoor toestaan naar een andere functie of functies voor zover:
  - a. de bestemming die het gebruik als kantoor toestaat nog niet is gerealiseerd, en
  - b. er nog geen bouwvergunning op grond van de Woningwet of omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is aangevraagd, en

- c. er geen behoefte is aan, ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen, kantoorruimte. Hierbij wordt rekening gehouden met de geraamde vraag in de planperiode en met het actuele aanbod van kantoorruimte in bestaande panden.
2. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

#### **Artikel 4.5 Detailhandel**

1. Als 'Detailhandel buiten bestaand winkelgebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Wonen en werken. Als 'Bestaand winkelgebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Wonen en werken.
2. Een ruimtelijk plan voor het gebied 'Detailhandel buiten bestaand winkelgebied' bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die voorzien in nieuwvestiging of uitbreiding van detailhandel dan wel het wijzigen van brancheringsregels voor detailhandel, tenzij:
  - a. het gaat om detailhandel waaraan een aantoonbare behoefte bestaat als gevolg van een in een ruimtelijk plan vastgestelde grootschalige toevoeging van woningen of andere stedelijke ontwikkeling, of
  - b. het gaat om brand- of explosiegevaarlijke detailhandel op bedrijventerreinen, of
  - c. het gaat om nieuwvestiging of uitbreiding van volumineuze detailhandel indien daarvoor aantoonbare behoefte bestaat en in vigerende ruimtelijke plannen geen planologische ruimte voor volumineuze detailhandel aanwezig is, of
  - d. het gaat om oppervlakteneutrale verplaatsing van volumineuze detailhandel die noodzakelijk is vanuit het oogpunt van hinder, veiligheid, verkeersaantrekkende werking of het economisch functioneren van het gebied en onder de voorwaarde dat de bouwvlakken van de te verplaatsen detailhandel een andere bestemming krijgen, of
  - e. het gaat om verplaatsing of uitbreiding van detailhandel in aansluiting op het gebied 'Bestaand winkelgebied' indien dit noodzakelijk is voor het economisch of maatschappelijk functioneren van het bestaande winkelgebied.
3. Een ruimtelijk plan voor het gebied 'Detailhandel buiten bestaand winkelgebied' bevat bestemmingen en regels die voorzien in een bestemmingswijziging van bestaande detailhandelsbestemmingen naar een andere functies indien:
  - a. de bestemming detailhandel nog niet is gerealiseerd, en
  - b. er nog geen op bouwvergunning op grond van de Woningwet of omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is aangevraagd, en
  - c. er geen zicht is op realisatie van de bestemming binnen de planperiode.
4. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

## **Bijlagen**

## **Bijlage Eiland van Schalkwijk**

### **Koersdocument Eiland van Schalkwijk**

Wie over het Eiland van Schalkwijk rijdt, vaart of wandelt, ervaart Nederland zoals het ooit bedoeld was. Het Eiland van Schalkwijk is een open en groen gebied ten zuiden van de kern Houten. Het wordt aangeduid als eiland omdat het vrijwel geheel wordt omsloten door water, het Amsterdam-Rijnkanaal, de Lek en het Lekkanaal. De overige grenzen worden gevormd door de gemeentegrens van Houten.

Het eiland kent een prachtig en gaaf cultuurlandschap. Het heeft unieke ruimtelijke kwaliteiten, die van betekenis zijn voor het eiland zelf, maar ook voor de omgeving. Zo heeft het eiland sterke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en een sterke agrarische identiteit en grondgebruik. Het eiland kent fruitteelt en bosschages, maar bovenal kent het eiland uitgestrekte vlakten weidelandschap met een onaangestaste cope-verkavelingstructuur uit de 17e eeuw. Dit areaal aan weidelandschap maakt het eiland zeer geschikt voor melkveehouderij. De landbouw is dan ook de belangrijkste economische drager en landschapsbeheerder.

Over het eiland loopt een gave lintstructuur met boerderijen, woonhuizen, kleinschalige bedrijvigheid en lokale voorzieningen. Deze mix van functies hoort bij de dorpscultuur en -identiteit in de beide kernen Schalkwijk en Tull en 't Waal. Net als de sterke sociale cohesie en het actieve verenigingsleven. Unieke kwaliteiten zijn het feit dat de Nieuwe Hollandse Waterlinie in noord-zuid richting over het eiland loopt en tevens de ligging aan de Lek. Juist het feit dat het eiland omringd is door water met een gering aantal verbindingen met de omgeving heeft ertoe geleid dat de oorspronkelijke kwaliteiten anno 2010 vrijwel onaangestast zijn. Het is dit landschap dat middenin een dynamische stedelijke omgeving ligt: het Utrechtse stadsgewest en in de economische as Amsterdam – Eindhoven. In de op één na dichtst bevolkte provincie van Nederland, is het eiland van Schalkwijk, met ongeveer 10 inwoners per hectare, één van de dunst bevolkte gebieden.

In de structuurvisie Randstad 2040 maakt het eiland onderdeel uit van een zoeklocatie voor nieuwe groenblauwe toplocaties. Mede op basis van de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht, is dit overgenomen in de Gebiedsagenda Utrecht 2009. De kansen voor het realiseren van een Randstedelijke groene long zijn hier groot. De daadwerkelijke invulling echter is nog ver weg. Het vormgeven van een groenblauw gebied met Randstedelijke betekenis in een gebied met hoge verstedelijkingsdruk is een formidabele opgave. Zijn we in staat in de regio Utrecht woningbouw en groene ruimte écht in evenwicht te ontwikkelen?

In de Intentieverklaring van de provincie Utrecht en de gemeente Houten hebben partijen afgesproken dat zij samenwerken om de kwaliteiten van het gebied duurzaam in stand te houden. De Houtense rapportages 'Plannatlas Eiland van Schalkwijk' en 'Bouwstenen Kadernota Eiland van Schalkwijk' fungeren als startpunt voor de visievorming.

Dit Koersdocument geeft nader invulling aan deze ambitie. Het is een procesdocument gericht op de:

- afstemming t.a.v. strategie, inhoud en uitvoering;
- samenwerking tussen de provincie Utrecht en de gemeente Houten.

Belangrijk in de samenwerking tussen gemeente en provincie is dat gezocht wordt naar gemeenschappelijkheid in de aanpak van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van het Eiland van Schalkwijk. Centraal staat de notie dat uiteindelijk een kader wordt ontwikkeld dat:

1. voorziet in een lange termijnvisie op het gebied;
2. gericht is op samenwerking tussen publieke en private partijen;
3. een faciliterend ontwikkelingskader biedt voor initiatieven.

### **Het Eiland van Schalkwijk vraagt een lange termijn visie**

#### ***Pijler een***

***Alle inspanning op het Eiland is gericht op behoud en ontwikkeling van het landschap en het versterken van de economische basis daarvan. Net zo belangrijk is het vergroten van de leefbaarheid voor bewoners en het aantrekkelijker maken voor bezoekers.***

Gemeente en provincie – elk vanuit eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden – werken samen aan een toekomst voor het Eiland van Schalkwijk waarin groen (met landbouw als belangrijkste kracht), blauw en leefbare kernen met elkaar zijn verweven op een manier die de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ten goede komt.

#### ***Pijler twee***

##### ***Alle ontwikkelingen dragen bij aan de duurzame toekomst van het Eiland.***

Duurzaamheid is een veelomvattend begrip. Elk initiatief, elk project vraagt een eigen duiding en definitie. Rode draad is dat ontwikkelingen krachtiger en kansrijker zijn wanneer ze op de lange termijn waarde hebben voor en mens (people), milieu (planet) en markt (profit). Gemeente en provincie proberen samen een kader te ontwikkelen dat helpt op het Eiland van Schalkwijk concreter handen en voeten te geven aan dat containerbegrip.

#### ***Pijler drie***

##### ***Landbouw is en blijft de belangrijkste beheerder van het landschap op het Eiland.***

De landbouw op het Eiland van Schalkwijk is de enige economische functie die het landschap gebiedsdekkend kan 'dragen'. Het is immers een *agrarisch* landschap. Het is een politiek maatschappelijke keuze om het beheer bij de landbouw onder te brengen. Het is daarom een politiek maatschappelijke plicht om de randvoorwaarden hier op te laten aansluiten. Er moet een vitale landbouwsector ontstaan. Maar juist op het Eiland van Schalkwijk is de situatie, binnen het bredere perspectief van de toekomst van de landbouw in de provincie Utrecht, uitermate prangend. Heel veel grond is niet langer eigendom van agrarische ondernemers, maar in bezit van ontwikkelaars en beleggers. Dit blokkeert agrarische investeringen in het gebied. Verrommeling en verpaupering zijn nu nog niet manifest, maar liggen zeer zeker op de loer. Nu allerwegen blijkt - zie onder meer de Eindbalans van de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 - dat grootschalige woningbouw absoluut niet in beeld is, is er een kans de rol van de landbouw te versterken, als economische drager en hoofdbeheerder van het Eiland.

#### ***Pijler vier***

##### ***Verbreiding van de landbouw is de motor van de duurzame ontwikkeling van het Eiland.***

De ontwikkelingen in de landbouw nopen tot een heroriëntatie. In een aantal agrarische bedrijfstakken neemt de economische vitaliteit af. Soms vanwege mondiale ontwikkelingen, soms door bijvoorbeeld concurrerende claims op de ruimte. Tegelijkertijd neemt de ruimtebehoefte, bijvoorbeeld in de melkveehouderij, toe. De sector heeft aangegeven kansen te zien voor een verbreiding van de bedrijfsvoering. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de vitaliteit van de sector (belangrijk voor de rol als beheerder – zie pijler drie), maar ook belangrijk als aanjager voor een verdere ontwikkeling van het Eiland. Zowel recreatie, natuur als duurzame energie kunnen hierin een rol spelen. Het Eiland moet een proeftuin zijn voor innovatieve landbouw. De spin off hiervan op de gebiedsontwikkeling is richting bezoekers (cultuurhistorisch erfgoed), richting klimaat (duurzame energie) en ecologie en biodiversiteit (natuurtoevoegingen). Dit brengt een mooie mix voor mens, markt en milieu!

#### ***Pijler vijf***

##### ***De Nieuwe Hollandse Waterlinie is de hoofddrager van het toeristisch-recreatief profiel van het Eiland.***

Het rijke cultureel erfgoed - het gave landschap met daarin een van de meest gave delen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie - is een belangrijke troef van het Eiland van Schalkwijk. Deze kwaliteiten moeten beter beleefbaar en toegankelijk worden voor een breed publiek. Hiermee krijgt het Eiland een (boven)regionaal toeristisch-recreatief profiel. In een klein aantal gebieden wordt de toeristisch-recreatieve functie belangrijker dan de landbouw. Dit geldt met name voor de 'parels' uit de Nieuwe Hollandse Waterlinie, zoals de forten en hun directe omgeving.

#### ***Pijler zes***

##### ***Woningbouw, onder strakke voorwaarden, is geen doel maar een middel om te bouwen aan de duurzame toekomst van het Eiland.***

Om de vitaliteit van de kleine kernen in stand te houden is ruimte nodig voor het toevoegen van een kleine hoeveelheid woningen. Deze zijn vooral bedoeld voor jongeren en ouderen. De inzet van de gemeente is om woningbouw op het Eiland zoveel mogelijk te beperken tot het voldoen aan de lokale vraag en behoefte. Daarnaast worden de mogelijkheden onderzocht om ruimte te bieden voor kleinschalige woningbouw, in het kader van 'rood voor groen', als kostendrager voor het realiseren van maatschappelijk gewenste ontwikkelingen op het Eiland. Daar zullen strakke voorwaarden aan worden verbonden, met name op het gebied van duurzaamheid en landschappelijke kwaliteit.

#### ***Pijler zeven***

##### ***Er vinden geen grootschalige verkeersingrepen plaats op het Eiland.***

Ontwikkelingen op het Eiland mogen niet leiden tot nieuwe grootschalige weginfrastructuur. De huidige ontsluitingsstructuur is leidend. Wel is het mogelijk dat wegen worden verbeterd en opgewaardeerd, bijvoorbeeld om economische ontwikkelingen mogelijk te maken (landbouw) of recreatieve punten beter te ontsluiten. Ook kleinschalige verbeteringen krijgen ruimte. Toeristisch-recreatief autoverkeer zal vooral worden 'afgevangen' bij

'groene poorten', zoals het recreatief transferium bij de A27. Het vervoer op het Eiland wordt zo duurzaam mogelijk: fiets, elektrische auto's en voetgangers krijgen meer ruimte.

### **Samenwerking leidt tot uitvoering**

#### ***Pijler acht***

***Werken aan een duurzame toekomst voor het Eiland betekent hechte samenwerking tussen publieke en private partijen.***

De ontwikkelingsopgaven op het Eiland van Schalkwijk zijn complex. Het streven is werken aan een duurzame toekomst, maar publieke partijen hebben weinig financiële middelen en geen grondposities. De ontwikkeling van het gebied is absoluut niet gebaat bij een blauwdruk van de toekomst, maar veel meer bij flexibiliteit, die op zijn beurt geen vrijbrief mag bieden. Alleen met voldoende lokaal ondernemerschap, een wervend toekomstperspectief en samenwerking tussen meerdere partijen is het mogelijk daadwerkelijk iets van de grond te krijgen. Het is zaak om, ook na de vaststelling van de structuurvisie Eiland van Schalkwijk door de gemeente, samenwerking te blijven stimuleren en publieke en private partijen uit te dagen met nieuwe initiatieven te komen die bijdragen aan de duurzame ontwikkeling van het gebied.

### **Het Eiland van Schalkwijk vraagt dat ontwikkeling wordt gefaciliteerd**

#### ***Pijler negen***

***In de gemeentelijke structuurvisie voor het Eiland van Schalkwijk wordt gekoerst op het toepassen van een mix van sturingsregimes, van strak tot flexibel, waarmee een optimale combinatie wordt gezocht van ruimte voor ondernemerschap en het waarborgen van landschappelijke kwaliteiten.***

De gemeentelijke structuurvisie moet uitnodigen bij te dragen aan de realisatie van gewenste ontwikkelingsrichtingen. Het kan voorkomen dat er soms ruimte moet worden geboden aan initiatieven die niet direct passend lijken binnen de gewenste koers voor het betreffende deel van het Eiland. Een zekere marge en handelingsruimte is noodzakelijk om ondernemerschap mogelijk te maken. Daarom wordt de structuurvisie gelaagd opgebouwd, met een differentiatie in sturingsniveau en mate van flexibiliteit: gebieden waar (bijna) niets mag worden toegevoegd of gewijzigd, gebieden met beperkte flexibiliteit en gebieden met (onder voorwaarden) ruimte voor toevoeging van andere functies.

#### ***Pijler tien***

***Publieke partijen wegen samen af en bepalen samen welke initiatieven ten goede komen aan de duurzame toekomst van het Eiland van Schalkwijk***

Als een initiatief zich aandient dat bij kan dragen aan die duurzame toekomst wordt gezamenlijk bepaald of de vigerende kaders van de overheden daar voldoende ruimte voor bieden of dat ruimte moet worden gecreëerd. Dit is alleen mogelijk als er in het voortraject via accountmanagement bij de verschillende overheden een ingang is voor het begeleiden van het initiatief. In het in te stellen bestuurlijk gebiedsoverleg tussen gemeente Houten en provincie Utrecht wordt in complexe of omvangrijke initiatieven een adviesgevende uitspraak gedaan aan het bevoegd gezag.



## **Bijlage Mobiliteitstoets**

### **Mobiliteitsscan**

Om na te gaan of de mobiliteitstoets noodzakelijk is, is het wenselijk bij elk ruimtelijk plan inzicht te geven in het aantal verplaatsingen dat die ontwikkeling tot gevolg heeft voor de verschillende vervoerwijzen in relatie tot de omliggende verkeers- en vervoersnetwerken (wegennet, openbaar-vervoernetwerk, fiets- en looproutes). Als er sprake is van een (relatief) groot aantal verplaatsingen en/of het vermoeden bestaat dat er zich een knelpunt gaat voordoen op het omliggende verkeers- en vervoersnetwerken, is een mobiliteitstoets noodzakelijk.

Aangeraden wordt om na te gaan hoe de desbetreffende ruimtelijke ontwikkeling zich verhoudt tot het geheel aan (te verwachten) ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied of gemeente. Wanneer er sprake is van meerdere (te verwachten) ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied of gemeente kan er sprake zijn van een stapeling van effecten op de diverse verkeers- en vervoersnetwerken waardoor specifieke knelpunten ontstaan of zich er juist kansen voordoen om netwerken te versterken. Dit kan tevens een aangrijpingspunt vormen voor eventuele kostenverevening (het verdelen van de kosten van infrastructuraanpassingen over verschillende projecten).

### **Mobiliteitstoets**

Als de mobiliteitstoets noodzakelijk blijkt, is het aan te bevelen om in ieder geval in te gaan op een aantal algemene aspecten zoals:

- a. of de ruimtelijke ontwikkeling qua locatie en type mobiliteit passend is binnen het mobiliteitsbeleid van de provincie Utrecht zoals omschreven in de vigerende versie van het Mobiliteitsplan 2015-2028 Provincie Utrecht;
- b. of het aantal (te verwachten) verplaatsingen van de diverse vervoerswijzen passend is op het ontsluitende en omliggende verkeers- en vervoersnetwerk of dat er knelpunten ontstaan;
- c. of er sprake is van andere (ruimtelijke) ontwikkelingen die van invloed (kunnen) zijn op het functioneren van het verkeers- en vervoersnetwerk;
- d. met welke maatregel(en) wordt voorzien in een afdoende aansluiting van de locatie op het ontsluitende en omliggende verkeers- en vervoersnetwerk voor de diverse vervoerswijzen;
- e. of er voldoende financiële middelen zijn gereserveerd om de maatregelen aan het verkeers- en vervoersnetwerk voor de diverse vervoerswijzen te bekostigen;
- f. wanneer de maatregel(en) aan het verkeers- en vervoersnetwerk voor de diverse vervoerswijzen wordt/worden gerealiseerd in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling zodat een tijdige ontsluiting en goed functionerend verkeersnetwerk voor alle modaliteiten kan worden gewaarborgd.

Ten aanzien van auto (personen en goederen) daarnaast specifiek op:

- de capaciteit van het omliggend autowegennet in relatie tot de extra autoverplaatsingen;

Ten aanzien van openbaar vervoer daarnaast ook specifiek op:

- het kwaliteitsniveau (centrale ontsluiting, goede doorstroming, haltelocaties) van het huidige en toekomstige openbaar vervoer (en, indien van toepassing, in relatie tot het vestigingsmilieu);
- de betaalbaarheid van de benodigde aanpassing van het kwaliteitsniveau;
- de bereikbaarheid en toegankelijkheid van haltevoorzieningen.

Ten aanzien van lopen en fietsen daarnaast ook specifiek op:

- de huidige en geplande fietsinfrastructuur (binnen en buiten het plangebied);
- de ontsluiting van de ruimtelijke ontwikkeling door loop- en fietsroutes.

Het resultaat van deze toets moet voldoende inzicht geven of de locatie (de ruimtelijke ontwikkeling) goed en tijdig is ontsloten en welke maatregelen er op het omliggende verkeers- en verkeersnetwerk nodig zijn.

Het inzicht in het aantal verplaatsingen dat de ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg heeft (mobiliteitsscan) alsmede de resultaten van de mobiliteitstoets worden samen met de overige zaken met betrekking tot verkeer en vervoer opgenomen in een ruimtelijk plan.

Relevante overige zaken met betrekking tot verkeer en vervoer (mobiliteitsaspecten) die in ruimtelijke plannen aan de orde moeten komen zijn (voor zover relevant en niet al behandeld in de mobiliteitstoets zelf):

- a. verkeersveiligheid;

- b. kwaliteit leefomgeving (geluidsbelasting, mede in relatie tot stiltegebieden; luchtverontreiniging; compenserende maatregelen);
- c. parkeervoorzieningen voor auto en fiets;
- d. vervoermanagement, parkmanagement;
- e. goederenvervoer (multimodaal vervoer, overslagmogelijkheden);
- f. transport gevaarlijke stoffen (in relatie tot routenet gevaarlijke stoffen);
- g. randvoorwaarden vanuit wegenreferenties (o.a. Wegenverordening provincie Utrecht 2010).

### **Toelichting Mobiliteitstoets**

**Mobiliteitsscanscan:** Verplicht bij elke voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Dit betekent dat in een vroegtijdig stadium (bij voorkeur al in de planvormingsfase) de mobiliteitseffecten worden nagegaan en beoordeeld wordt of een mobiliteitstoets noodzakelijk is.

**Mobiliteitstoets:** de omvang en het detailniveau van een mobiliteitstoets kunnen verschillen naar gelang de aard en omvang van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en de kenmerken van het omliggende verkeers- en vervoersnetwerken.

### **Voorbeeld indeling rapportage Mobiliteitstoets**

1. Beschrijving project/plan
2. Bereikbaarheidsprofiel locatie/gebied (beschrijving bestaande verkeersnetwerken)
  - auto, openbaar vervoer, fiets, voetgangers
  - microniveau (locatie/gebied zelf)
  - mesoniveau (omliggend gebied)
3. Mobiliteitsprofiel locatie/gebied (beschrijving te verwachten aantal verplaatsingen)
  - auto, openbaar vervoer, fiets, voetgangers
4. Confrontatie mobiliteitsprofiel met bereikbaarheidsprofiel (knelpunten)
  - doorstroming
  - bereikbaarheid/toegankelijkheid
  - veiligheid
  - leefbaarheid
5. Oplossingen
6. Kosten

## **Bijlage Luchtvaartterrein**

De provincie Utrecht beschikt over afwisselende landschappen - met daarin de historisch waardevolle steden Utrecht en Amersfoort - en andere karakteristieke grotere en kleinere steden en dorpen. Het landelijk gebied kenmerkt zich door uitgestrekte veenweidegebieden, plassen, bossen op de Heuvelrug, het halfopen landschap van de Gelderse Vallei, het Kromme Rijngebied en het rivierenlandschap. Op het gebied van landschap, wonen, werken, voorzieningen en historie kent onze provincie unieke kenmerken en kwaliteiten. Het spanningsveld tussen ruimte voor wonen, werken en infrastructuur ten opzichte van ruimte voor natuur, landschap en groen rond de stad en voor de uitoefening van agrarische functies is kenmerkend voor de Provincie Utrecht. Meer dan in welke provincie dan ook is het verdelen en toewijzen van schaarse ruimte één van de belangrijkste onderwerpen in het provinciaal beleid. Dit maakt ook dat er in de provincie Utrecht nauwelijks ruimte is voor luchtvaartterreinen. De enorme ruimtelijke claim van de vliegbasis Soesterberg is mede de oorzaak geweest van de sluiting ervan.

## **Algemene uitgangspunten**

In het afwegingskader duurzaamheid wordt er een integrale afweging gemaakt tussen de belangen "People, Planet en Profit" en de effecten die een beleid heeft op volgende generaties en elders op de wereld.

Aanvragen voor luchthavenbesluiten en luchthavenregelingen, die hinder voor de omgeving opleveren, zullen met name op deze punten beoordeeld worden. Ons streven is de hinder voor de omgeving (mens en dier) zo beperkt mogelijk te houden. Dit betekent dat - indien verzoeken worden gedaan om vliegactiviteiten mogelijk te maken - nut en noodzaak van deze activiteiten moeten worden aangetoond.

Met betrekking tot het luchtverkeer wordt een onderscheid gemaakt tussen structureel en tijdelijk en uitzonderlijk gebruik: tot en met twaalf vliegdagen per jaar kan er sprake zijn van tijdelijk en uitzonderlijk gebruik. Vanaf dertien vliegdagen per jaar is er sprake van een structureel gebruik van een terrein.

### **1. Gemotoriseerd luchtverkeer met een structureel karakter**

In een aantal gebieden in de provincie Utrecht is het niet wenselijk dat er verstoring optreedt door opstijgend en dalend gemotoriseerd luchtverkeer. Gezien de effecten van gemotoriseerd vliegverkeer zullen in alle gevallen de kernkwaliteiten van het gebied, namelijk de kwaliteit stilte en rust, worden aangetast.

Nieuwe initiatieven ten aanzien van structureel helikopterverkeer en gemotoriseerde kleine en recreatieve luchtvaart in stiltegebieden, het Natuur Netwerk Nederland (NNN) en groene contour is niet toegestaan. Rondom de NNN en groene contour wordt een bufferzone van 2 km aangehouden. Binnen deze bufferzone is gemotoriseerd landen en opstijgen uitsluitend toegestaan als de aanvrager voor de aanwijzing van een terrein als luchtvaartterrein voldoende heeft aangetoond dat dit geen invloed heeft op het gevoelige gebied (het zogenaamde nee, tenzij regime). Ook moet er voldaan worden aan de eisen van de Flora- en faunawet, en indien van toepassing, aan de Natuurbeschermingswet.

Om het milieu te beschermen, en hinder en gevaar zoveel mogelijk te voorkomen, worden eisen gesteld aan de locatie en het gebruik van nieuwe luchthavens, specifiek private, bedrijfsgebonden of commerciële luchthavens. Hoofdprincipe is dat de provincie geen nieuwe luchthavens wil nabij woonbebouwing in verband met geluidsoverlast. De belangrijkste eisen die de provincie stelt aan locatie en het gebruik van een nieuwe luchthaven zijn:

- bij het voorgenomen gebruik mogen er geen woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen (komen te) liggen binnen de 48 dB Lden geluidscontour;
- een nieuwe luchthaven dient minimaal 500 m afstand tot de dichtstbijzijnde woning of andere geluidsgevoelige bestemming aan te houden;
- bij het voorgenomen besluit mogen er geen kwetsbare objecten liggen binnen de 10-6 Externe veiligheidscontour (komen te) liggen.

Als de 48 dB Lden contour buiten de 500 m lijn ligt dan geldt die 500 m lijn uiteraard als grens voor geluidgevoelige bestemmingen. Geluid wordt bij luchthavens uitgedrukt in dB Lden-contouren. Deze contour is een jaargemiddelde en kan pas worden gehandhaafd na afloop van dat jaar. Zeker bij kleinere luchthavens zijn Lden-contouren voor de burger onvoorspelbaar. In andere rechtsgebieden, met name de ruimtelijke ordening zijn afstandsgrenzen gebruikelijk. Een afstand van minimaal 500 m biedt ook voldoende bescherming aan de omwonenden tegen geluidhinder door pieklawaai.

Een geluidniveau van 48 dB Lden komt overeen met 10% ernstig gehinderden. Dit wil zeggen dat bij een geluidsbelasting van 48 dB Lden vliegtuiglawaai 10 % van de mensen aangeeft ernstig gehinderd te zijn. De

provincie is van mening dat het accepteren van meer dan 10 % ernstig gehinderden niet past binnen haar omgevingsdoelstellingen.

Daarnaast zullen met de exploitant van een luchthaven afspraken worden gemaakt over de aan- en afvliegroutes, openingstijden van de luchthaven en de eventuele mogelijkheden tot medegebruik van de luchthaven door andere partijen dan de initiatiefnemers. Deze afspraken zullen worden vastgelegd in de luchthavenregeling of luchthavenbesluit.

Van de afstandseis van 500 m kan alleen worden afgeweken indien de aanvrager aantoont dat de beoogde luchtvaartactiviteiten geen negatieve effecten hebben op de leefomgevingskwaliteit van de woningen en de andere geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij zal onder meer worden getoetst aan de optredende piekniveaus op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Daarnaast wordt het cumulatieve effect van de beoogde vliegactiviteit meegewogen.

Met deze afstand kan worden voldaan aan het uitgangspunt van de Wet milieubeheer dat stelt dat voor piekgeluid een maximale belasting van 65 dB (A)  $L_{max}$  in de avond (19:00-23:00 uur) en 70 dB(A) gedurende de dagperiode (7.00 – 19.00 uur) aanvaardbaar is.

Het landen en opstijgen tijdens de nachtperiode is in de provincie Utrecht niet toegestaan. Dit geldt overigens niet voor traumavluchten.

Een uitzondering van dit vliegverbod gedurende de nachtperiode kan ook worden gemaakt ten behoeve van bepaalde ballonvluchten.

De aanvrager voor de luchtvaartactiviteiten zal berekeningen van de geluidseffecten, de effecten op externe veiligheid en de luchtkwaliteit dienen te overleggen zoals opgenomen in het Burgerbesluit luchthavens. Op basis daarvan kan getoetst worden aan dit beleidskader.

#### *Samenvattend*

Gemotoriseerde luchtvaartactiviteiten op een luchtvaarterrein zijn binnen een afstand van 500 m van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen niet mogelijk. Hiervan kan worden afgeweken indien wordt aangetoond dat de beoogde luchtvaartactiviteiten geen negatieve effecten hebben op de leefomgevingskwaliteit van de woningen. Bij het voorgenomen gebruik mogen er geen woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de 48 Lden contour (komen te ) liggen. Voor wat betreft externe veiligheid: bij het voorgenomen gebruik mogen er geen kwetsbare objecten binnen de 10-6 Externe Veiligheidscontour (komen te) liggen. Daarnaast zijn gemotoriseerde luchtvaartactiviteiten op luchtvaarterreinen niet mogelijk indien de kernkwaliteiten rust en stilte van de stiltegebieden, het NNN en de gebieden binnen de groene contour significant worden aangetast

## **2. Positie trauma-, politie-, brandweer en SAR-helikopter.**

Indien helikopters worden ingezet in het kader van uitvoering van een wettelijke taak of bij spoedeisende hulpverlening, dan is het noodzakelijk dat zij van elk terrein mogen opstijgen of landen. Het gaat hierbij om vluchten ten behoeve van de spoedeisende medische hulpvluchten (HEMS), Search and Rescue (SAR)-vluchten en politievluchten. Om die reden vallen deze activiteiten niet onder het verbod om te landen of op te stijgen van een niet aangewezen luchtvaarterrein. Permanente stationering van dergelijke helikopters dient wel te geschieden op een luchthaven met een luchthavenbesluit of -regeling.

Bij luchthavens met uitsluitend een maatschappelijke of nutsfuncties (bijvoorbeeld bij ziekenhuizen) wordt het publieke belang nadrukkelijk meegewogen. Ook hierbij zal worden getoetst of de omgevingskwaliteit niet of zo min mogelijk wordt belast met de aanwezigheid van de luchthaven.

## Bijlage Cultuurhistorie

De bijlage Cultuurhistorie bevat een overzicht van de verschillende gebieden binnen de vier cultuurhistorische thema's en beschrijft per gebied de te behouden en te versterken cultuurhistorische waarden. Het gaat hier om de kenmerkende cultuurhistorische *samenhang* binnen de verschillende gebieden. Voor een uitgebreidere beschrijving van alle cultuurhistorische waarden verwijzen we naar de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Utrecht (beschikbaar als digitale kaart).

### Historische buitenplaatszones

#### *Stichtse Lustwarande*

De Stichtse Lustwarande is een brede buitenplaatszone op de zuidflank van de Heuvelrug, tussen Utrecht en Amerongen. De ruim honderd buitenplaatsen hebben zich voornamelijk in een drietal zones in de gradiënt van laag naar hoog geformeerd:

- ❑ Voornamelijk in de natte kleizone aangelegde zeventiende- en achttiende-eeuwse grote, formele buitenplaatsen, veelal als verbouwing/vernieuwing van middeleeuwse ridderhofsteden en bestaande uithoven. Voor de parkaanleg is gebruik gemaakt van oudere verkavelingen, waarbij lange zichtlijnen soms tot ver over de hogere stuwwal werden doorgetrokken.
- ❑ Tussen de Arnhemse Bovenweg en de N237-N225 op de rand van het zand gelegen negentiende-eeuwse buitenplaatsen in landschappelijke stijl. Aan de zuidzijde van de N237-N225 lagen de overplaatsen. Op de hogere zandgronden werden de schaarse veedriften ten behoeve van nieuwe lanenstelsels rechtgetrokken en is de kale heide bebost met park- en jachtbossen, eind negentiende eeuw gevolgd door productiebossen.
- ❑ Vroeg twintigste-eeuwse buitenplaatsen hoger op de Heuvelrug langs de N227.

De Stichtse Lustwarande kent een afwisseling van open (weiden, overplaatsen) en gesloten (parken, bossen) delen. Kenmerkend zijn de ontworpen zichtrelaties (zichtlijnen of panorama's) vanaf de weg op de hoofdhuizen en vanuit de hoofdhuizen op het omliggende park, de overplaats en het landschap. Structurerende onderdelen van deze zichtrelaties zijn bosschages, uitzichtpunten en gewelfde gazons, evenals voor de landschapsparken kenmerkende slingerende lanen, waterpartijen en tuinelementen (bruggen, theekoepels, follies). Formele buitenplaatsen hebben hun toegang als centrale zichtlaan haaks op het huis. De buitenplaatsen zelf zijn meestal enigszins verhoogd gelegen, symmetrisch opgezette, blokvormige gebouwen, georiënteerd op de weg maar op enige afstand daarvan. De bijgebouwen zijn daaraan ondergeschikt, zowel qua maatvoering als qua ligging. De parkaanleg is meestal dwars op de zuidflank van de Heuvelrug georiënteerd, met een kenmerkende opeenvolging van park, parkbos en productiebos.

#### *Langbroekerwetering*

Tussen Odijk en Wijk bij Duurstede, langs Kromme Rijn en Langbroekerwetering, liggen een kleine twintig kastelen en ridderhofsteden. De oudste dateren uit de dertiende eeuw, maar de meesten hebben een vroeg-negentiende-eeuws neogotisch uiterlijk. Door de lage ruimtelijke dynamiek is de feodale karakteristiek van dit gebied goed bewaard gebleven. Kenmerkend zijn de kleine huisplaatsen binnen rechthoekige omgrachtingen, de verdekte toegangen, de poortgebouwen over de wetering en de duiventorens. Het gebied is cultuurhistorisch van uitzonderlijke kwaliteit vanwege het stroomruglandschap van de onbedijkte Kromme Rijn en het aanpalende coulisselandschap van de Langbroekerwetering, dat zich door de aanwezigheid van de landgoederen heeft ontwikkeld tot een afwisseling van open weilanden en gesloten blokbossen, doorsneden door boom- en houtwallanen. De kastelen en ridderhofsteden liggen als besloten eilandjes binnen de ritmiek van de regelmatige cope-verkaveling en vormen een contrast met de overwegend kleine boerderijen aan de wetering.

#### *Vecht*

De kern van de Vechtstreek is een smalle buitenplaatszone langs de rivier, tussen Oud-Zuilen en Vreeland. In de zeventiende en vooral in de achttiende eeuw hebben Amsterdamse kooplieden hier een buitenplaats als zomerverblijf gesticht, veelal in classicistische stijl. De theekoepel aan het water werd het beeldmerk van dit luxelandschap, het smeedijzeren toegangshek het visitekaartje. Door economische neergang zijn vele buitenplaatsen rond 1800 afgebroken en werden formele tuinen omgewerkt tot landschappelijke parken. Van de oorspronkelijk ruim honderd buitenplaatsen zijn er nu nog zo'n veertig over. Ook de buitenplaatsen langs de Angstel en het Gein rekenen we tot deze zone. Hier is het agrarische karakter dominant gebleven, met hier en daar een tot buitenplaats uitgegroeide boerderij of kasteel, zoals bij Loenersloot. Karakteristiek voor deze buitenplaatszone is het halfopen landschap met een afwisseling van besloten buitenplaatsen, open weilanden met boerderijen, en historische kernen. Het open zicht tussen jaagpad en Vecht, en de doorzichten tussen en

achter de buitenplaatsen naar het open weiland, verhogen de belevingswaarde. Van hoge cultuurhistorische waarde zijn de (resten van) formele en vroeg-landschappelijke tuinaanleg en de nog aanwezige landschapsstructuren van verdwenen buitenplaatsen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de oriëntatie van de buitenplaatsen op de rivier en op de dijkweg (met dwarsprofiel van de oude Napoleonweg), en de compacte tuinen en overplaatsen.

#### *Amersfoortseweg*

De Amersfoortseweg (N237) is in 1653 aangelegd als zeer brede, kaarsrechte, met bomen beplante weg in formele landschapstijl, tussen Amersfoort en Utrecht. Het elf kilometer lange traject tussen de Amersfoortse Galgenberg en de buitenplaats Vollenhoven kreeg een regelmatige vakkenverkaveling (24 vakken van ieder honderd roeden breed) voor de aanleg van buitenplaatsen. Het is het grootste infrastructurele project uit de zeventiende eeuw in de provincie Utrecht. Essentieel voor de Amersfoortseweg is het symmetrisch-monumentale karakter. De cultuurhistorische kwaliteit ligt vooral in de nog geheel aanwezige verkavelingsritmiek met haakse dwarsassen (sorties), die rond Huis ter Heide en Soesterberg in de loop der tijd aan weerszijden van de weg naar achteren zijn verlengd. Door verbredingen en omlieggingen is het monumentale karakter van de weg op diverse plaatsen aangetast, maar tussen Soesterberg en de Stichtse Rotonde is de oorspronkelijke structuur nog zichtbaar. Het heldere zeventiende-eeuwse concept van buitenplaatsen centraal op de uitgezette vakken is slechts zeer ten dele gerealiseerd, maar vormt een inspiratiebron voor toekomstige ontwikkelingen. Kenmerkend voor de bestaande buitenplaatsen zijn het vrije zicht dwars over de weg en de lanen- en wallenstructuur.

#### *Laagte van Pijnenburg*

In het noordelijke deel van de Heuvelrug ligt de Laagte van Pijnenburg, een buitenplaatszone langs een oude turfvaart (Praamgracht/Pijnenburgergrift) en de Amsterdamsestraatweg en Hilversumsestraatweg. Vanaf midden zeventiende eeuw hebben Amsterdammers hier hun buitenplaats gesticht. Lage Vuursche ontstond omstreeks 1640 als kleine nederzetting rond Drakenstein. Met de komst van de Oranjes (Paleis Soestdijk) kreeg het gebied vorstelijke allure. De buitenplaatsen liggen grotendeels op de strookverkavelingen van de oudere hoogveenontginningen, waarvan de richting is bepaald door de stuwwallen. Rechte lanenstelsels met houtwallen, oorspronkelijk georiënteerd op omliggende kerktorens, doorsnijden de bossen. Kenmerkend voor de Laagte van Pijnenburg zijn de veel voorkomende combinatie van classicistische en landschappelijke aanleg, de compacte en duidelijk van omliggende bossen begrensde parkaanleg, en het zicht op het hoofdhuis vanaf de ontsluitingsas.

#### *Valleilandgoederen*

Aan de westrand van de Gelderse Vallei ligt een buitenplaatszone die grotendeels gebaseerd is op dertiende-eeuwse strookvormige verkavelingen. Aan de middeleeuwse ontginningsas Ekris ligt het kasteelterrein van Groenewoude. Geerestein is een ridderhofstad die eind achttiende eeuw tot buitenplaats is uitgegroeid. Bijzonder is het één kilometer lange zichtkanaal in de as van het huis. Op de overgang naar de Heuvelrug vinden we het in oorsprong vroeg achttiende-eeuwse landgoed Den Treek met landschapspark uit omstreeks 1820. Den Treek vormde het centrum van de oostelijke bebossing van de Heuvelrug, die eind negentiende eeuw goed op gang kwam en onder meer resulteerde in het Sterrenbosch. Een vierde landgoed, De Boom, werd met een landschappelijke aanleg in 1879 gesticht langs de Heiligerbergerbeek, die tot aan Amersfoort fungeerde als ontginningsas voor meerdere buitenplaatsen.

Karakteristiek voor de Valleilandgoederen is het coulisselandschap op basis van verschillende verkavelingsrichtingen (met herkenbare ontginningsassen), verrijkt met gesloten parkbossen met historische paden- en houtwallenstructuur. Het gebied kent een aantal lange zichtlijnen. Door samenspel van parken en kleinschalige agrarische bedrijven is het een typisch landgoederenlandschap.

#### *Amelisweerd*

Aan de zuidelijke stadsrand van Utrecht ligt langs de Kromme Rijn de buitenplaatszone Amelisweerd. Rhijnauwen, Oud en Nieuw Amelisweerd zijn in oorsprong middeleeuwse kastelen die zich in de achttiende eeuw tot buitenplaatsen ontwikkelden. Met behoud van de oude verkavelingslijnen is hier een staalkaart aan tuinstijlen ontstaan die nog steeds zichtbaar is. Uniek is het rivierbos met de hoogste bomen van Nederland. De cultuurhistorische kwaliteit van het gebied wordt verhoogd door de resten van het Romeinse castellum Fectio en de twee grootste forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (Rhijnauwen en Vechten). Amelisweerd heeft met ruim één miljoen bezoekers per jaar een grote recreatieve betekenis en is te beschouwen als een cultuurhistorisch park. Het gebied wordt gekarakteriseerd door aaneengeschakelde parkbossen langs de Kromme Rijn met half open uitzicht op de Koningslaan aan de zuidzijde, en door weiden met lanen en houtwallen aan de noordzijde.

### *Kasteel de Haar*

Kasteel De Haar vormt het centrum van een grootse, eind negentiende-eeuwse parkaanleg in diverse deeltuinen, met zichtlijnen die tot ver buiten het park reiken. Kasteel, park, boerderijen en bijgebouwen vormen met het naastgelegen brinkdorp Haarzuilens een ensemble, dat volgens de reconstructivistische visie van architect P.J. Cuypers naar middeleeuws ideaalbeeld is geconcipeerd. De zuidelijke begrenzing van het gebied is gelegd op de Heycop-Vleutense wetering, de voormalige loop van de Oude Rijn, waaraan de vijftiende-eeuwse Hamtoren ligt. De groenbuffer rond De Haar en Haarzuilens is cultuurhistorisch van groot belang omdat deze de kenmerkende historische structuurlijnen en het contrast tussen park en noordwestelijk agrarisch gebied zichtbaar houdt.

### *Landgoed Linschoten*

Tussen Woerden en Montfoort ligt het Landgoed Linschoten, een in het open poldergebied van het Groene Hart gelegen groene enclave die sinds de middeleeuwen als eenheid wordt beheerd. Dit eeuwenlange centrale beheer heeft geresulteerd in een uniek ruim 300 hectare groot ensemble van huis en parkbos aan het riviertje de Lange Linschoten, met bijbehorende boerderijen (15), grienden en landerijen, voornamelijk ter weerszijden van de Haardijk. Met de bouw van het huis in 1637 startte de buitenplaatsontwikkeling. Tuinarchitect J.D. Zocher jr. transformeerde in 1834 de oude formele aanleg met de vijvers en het grand canal in het huidige landschapspark met een grote slingerende waterpartij en met zichtlijnen vanuit het huis naar buiten.

### *Maarsbergse Flank*

Op de oostelijke flank van de Utrechtse Heuvelrug, rondom de plaatsen Maarn en Maarsbergen, ligt een tiental buitenplaatsen. Deze cluster buitenplaatsen hebben een gezamenlijke oriëntatie op de Gelderse Vallei. Dominant in historie en presentatie is kasteel Maarsbergen, ontstaan uit een twaalfde-eeuwse proostdij en in de tweede helft van de zeventiende eeuw ontwikkelt tot een buitenplaats met grootse formele aanleg in de vorm van een centrale as, lanenstelsels, grachten en een sterrenbos op de zogeheten Focoldusheuvel. Vanaf de negentiende eeuw, toen het open heidegebied bebost werd, zijn hier enkele buitenplaatsen bijgekomen (Berghuisje, Plattenberg), een ontwikkeling die na de ontsluiting van het gebied (station Maarn) versneld is voortgezet van de aanleg van jongere buitenplaatsen langs de Amersfoortseweg als De Viersprong (1894), Zonnekanje (1925), De Hoogt (1908), 't Stort (1903), Stameren (1905), Huis te Maarn (1906-1915) en Zonheuvel (1836/1902). Voort op grotere afstand van de weg het landhuis Landeck (1922) en Anderstein (1913) aansluitend aan het terrein van Maarsbergen. Deze zone kenmerkt zich door voornamelijk in de bossen opgenomen buitenplaatsen met een sterk gevarieerde parkaanleg van formeel-classicistische, landschappelijk tot modern-architectonische tuinstijl, waarbij gebruik is gemaakt van het bestaande agrarische houtwallenlandschap. Opvallend is de geringe rol van water in de aanleg. Kenmerkend is de inpassing van recreatievoorzieningen als zwembaden en tennisbanen.

### *Prattenburg-Remmerstein*

Deze buitenplaatszone wordt gedomineerd door twee grote buitenplaatsen op de zuidelijke oostflank van de Utrechtse Heuvelrug: Prattenburg en Remmerstein. Beide buitenplaatsen kennen een lange ontwikkelingsgeschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. Hun voorlopers, versterkte hofsteden, lagen aan de voet van de flank, langs de oude route van de Cuneraweg. Prattenburg is begin zeventiende eeuw omgevormd tot buitenplaats en is sinds 1694 in bezit van de familie Van Asch van Wijck. Rond 1887 werd een nieuw huis gebouwd in kasteelachtige allure, diverse bijgebouwen toegevoegd en een landschappelijk park aangelegd. Remmerstein werd eind zeventiende eeuw eveneens omgevormd tot buitenplaats en kreeg in de tweede eeuw van de achttiende eeuw een uitgebreid lanenstelsel met sterrenbos rond de zogeheten Paasheuvel. De lanen zijn onder meer uitgezet op de kerktorens van Wageningen en Rhenen. In 1912 kreeg Remmerstein een nieuw huis wat hoger op de flank met een bijzondere tuin in architectonische stijl, overgaand in een open weiland met uitzicht over de Gelderse Vallei. Kenmerkend voor deze zone is het landgoederenlandschap waarbij bosbouw dominant was. Dat uit zich in een typerende combinatie van lange laanstructuren door de uitgestrekte bossen met parkaanleg die rond de huizen is geconcentreerd.

## **Militair erfgoed**

### *Nieuwe Hollandse Waterlinie*

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een 85 kilometer lange verdedigingslinie tussen de voormalige Zuiderzee en de Biesbosch. De aanleg startte in het begin van de negentiende eeuw, met als doel het economisch hart van Nederland te beschermen tegen aanvallen uit het oosten. De Nieuwe Hollandse Waterlinie bestaat uit een hoofdweerstandslijn (achterste begrenzing), verdedigingswerken, sluizen/kanalen/keerkaden en een open inundatiegebied (het gebied dat onder water kon worden gezet). De inundatiegebieden vormden het

hoofdbestanddeel van de verdediging. Op plaatsen waar inundatie niet mogelijk was, of op plaatsen waar wegen de linie doorkruisten, bouwde men forten. Omstreeks 1870 kreeg de oostzijde van de stad Utrecht een tweede ring van grote forten. Tijdens de mobilisaties van 1914-1918 en van 1939-1940 werd de linie versterkt met tussenstellingen bestaande uit series kazematten en groepsschuilplaatsen. In 1951 werd de linie opgeheven. De voormalige schootsvelden rondom de forten zijn vaak nog onbebouwd en hebben weinig opgaande begroeiing (de 'verboden kringen' rond de forten kenden strenge bouwbeperkingen). De openheid van de voormalige inundatiegebieden versterkt de beleving van de linie.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een voormalig nationaal landschap. In dit kader willen we de volgende kernkwaliteiten behouden:

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

Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten hebben we opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. Zie: [www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids](http://www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids).

#### *Oude Hollandsche Waterlinie*

De Oude Hollandse Waterlinie ligt tussen de voormalige Zuiderzee en de Biesbosch. Het Utrechtse deel ligt ten oosten van de riviertjes 't Gein, de Amstel, de Kromme Mijdrecht en de Meije en beslaat het westelijk deel van de Lopikerwaard. Deze verdedigingslinie ligt geheel in het veengebied. Door de ruime aanwezigheid van water is hier volstaan met een gering aantal verdedigingswerken. De keten van inundatiegebieden vergde vele tientallen kilometers aan kades en watergangen. De Oude Hollandse Waterlinie leunde sterk op vestingsteden: Gorinchem, Nieuwpoort, Schoonhoven, Oudewater, Woerden, Nieuwersluis, Weesp, Naarden en Muiden. De liniesteden waren stervormige bolwerken met grachten en bastions. Daartussen lagen op strategische plekken veldschansen, aarden werken, voorzien van bastions en een gracht, maar zonder bebouwing. Het waren primitieve forten, bedoeld voor tijdelijke bezetting in tijden van oorlog. De contouren van deze forten en veldschansen zijn nog steeds terug te vinden in het landschap.

In 1672 werd de Oude Hollandse Waterlinie voor het eerst getest: een sterk Frans leger slaagde er niet in om er doorheen te komen. Omdat het middendeel van de linie zwakke plekken kende, verschoof hij aan het eind van de achttiende eeuw richting Utrecht. In 1795 bleek de linie niet bestand tegen strenge vorst die zelfs de grote rivieren deed bevriezen. Na de Franse tijd werd de landverdediging opnieuw georganiseerd en werd de Nieuwe Hollandse Waterlinie ten oosten van de stad Utrecht aangelegd.

#### *Stelling van Amsterdam*

De Stelling van Amsterdam is een verdedigingslinie (kringstelling) rond de hoofdstad, aangelegd aan het eind van de negentiende eeuw. Het betreft een 135 kilometer lange gesloten ring van dijken, dammen, sluizen, forten en inundatiegebieden, ingepast in het landschap. De forten markeren de plaats van de linie in het landschap. Zij liggen in de oksel van hoofdweerstandlijn en accessen (zwakke plekken in de inundatie, veelal dijken langs rivieren en droogmakerijen). Het zuidelijke deel van de verdedigingsring ligt in de provincie Utrecht. De voormalige schootsvelden rondom de forten zijn vaak nog onbebouwd en hebben weinig opgaande begroeiing (de 'verboden kringen' rond de forten kenden strenge bouwbeperkingen). De openheid van de voormalige inundatiegebieden versterkt de beleving van de linie.

De Stelling van Amsterdam is een voormalig nationaal landschap. In dit kader willen we de volgende kernkwaliteiten behouden:

1. samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
2. groen en overwegend rustig karakter c.q. relatief 'stille' ring rond Amsterdam;
3. relatief grote openheid.

Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten hebben we opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. Zie: [www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids](http://www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids).

#### *Grebbeinie*

De Grebbeinie is een zestig kilometer lange waterlinie, gelegen in de Gelderse Vallei tussen de voormalige Zuiderzee en de Nederrijn. De linie is vanaf het midden van de achttiende eeuw aangelegd om de vijand uit het oosten te weren. De Grebbeinie is een samenhangend verdedigingsstelsel van liniedijk, keerkaden, aarden verdedigingswerken, sluizen, waterlopen, inundatie- en schootsvelden. In 1939/40 is de linie versterkt met loopgraven, tankgrachten en kazematten om een Duitse aanval uit het oosten tegen te houden. De hoofdweerstandlijn, gevormd door het Valleikanaal met liniedijk en de Eem boven Amersfoort, werd toen uitgebreid met een voorpostenlijn en een stoplijn als achterste begrenzing. In 1944/45 is door de Duitse bezetter de 'Pantherstelling' deels op de Grebbeinie aangelegd. De verdediging in de breedte is uniek aan deze linie. De



forten markeren de plaats van de linie in het landschap, zij liggen op strategische plekken, gebouwd ter verdediging van een acces, zoals (spoor)wegen en stroomruggen. De openheid van de voormalige inundatiegebieden versterkt de beleving van de linie. De Grebbelinie is nog grotendeels ongeschonden aanwezig en manifesteert zich als een groen lint door het landschap.

#### *Soesterberg en omgeving*

Centraal op de Utrechtse Heuvelrug ligt een uitgebreid militair oefengebied. Een eerste tijdelijk kamp werd in 1804 door de Franse generaal Marmont aangelegd. De drie kilometer lange contour is nog zichtbaar. De Pyramide van Austerlitz staat thans symbool voor de Franse Tijd in Nederland. Nabij de Amersfoortseweg verrees in 1815 het Kamp van Zeist. Het vormde de basis voor de ontwikkeling van een groot oefenterrein op de Leusderhei, dat vanaf 1870 een gesloten militair gebied werd en na WOII in gebruik kwam voor tanks. Na bouw van de Bernardkazerne werd ook de Vlasakkers als oefenterrein voor tanks ingericht. Een derde ontwikkeling volgde vanaf 1913 toen bij Soesterberg een vliegveld werd ingericht. Het werd de bakermat van onze luchtmacht. In 1941 werd het vliegveld door de Duitsers tot een echt vliegveld met landingsbanen omgevormd. In de jaren 1950 groeide Soesterberg uit tot een NAVO-basis. Met de sluiting in 2008 kwam er een definitief einde aan deze militaire vliegbasis.

Camouflage, afgeslotenheid, forse infrastructuur en opeenvolgende kampementen zijn de sleutelbegrippen van dit uitgestrekte militaire oefengebied. Er is een web van brede banen en wegen ontstaan met verspreid gelegen kazernes, bunkers en observatieposten.

### **Agrarisch cultuurlandschap**

#### *Lopikerwaard*

De Lopikerwaard vormt samen met de Krimpenerwaard (Zuid-Holland) een van de grootste aaneengesloten veenweidegebieden van Nederland. Lage ruimtelijke dynamiek binnen de door rivieren omsloten waard heeft gezorgd voor het nagenoeg volledig intact blijven van het twaalfde-eeuwse cope-ontginningsstelsel, dat wordt gekenmerkt door enkele zeer lange, oost-west gerichte ontginningslinten. Kenmerkend zijn de vaste dieptematen, het patroon van scheislotten en de boerderijlinten met oriëntatie op de ontginningsbasis. Het contrast tussen de dicht bebouwde, doorgaans dubbelzijdige linten en het open tussenliggende polderland is karakteristiek voor de Lopikerwaard. Een fijnmazig sloot- en boezemsysteem typeert het westelijk deel. De randen van de waard hebben kenmerkende open (Lekdijk) en meer gesloten (Ijsseldijk) boerderijlinten langs de dijk.

#### *Kockengen-Kamerik-Zegveld*

Het gebied Kockengen-Kamerik-Zegveld is een typisch twaalfde-eeuws cope-ontginningslandschap dat nog behoorlijk intact is. Het is een schoolvoorbeeld van onder centrale regie uitgevoerde, zeer regelmatige cope-ontginning en vormt (met het in Zuid-Holland doorlopende deel) het grootste aaneengesloten complex daarvan in Nederland. Het betreft een binnen Europa unieke veenontginning, met vaste dieptematen, een regelmatig patroon van (veelal verbrede) sloten en een ritme van (dwars)kaden en boerderijlinten met oriëntatie op de ontginningsbasis. Zowel enkelzijdige als dubbelzijdige linten komen voor, met een veelal half open karakter. Er worden drie deelgebieden onderscheiden: het schaakbordpatroon van zeer regelmatige ontginningsblokken rond Kockengen (cope), de waaiervormige verkaveling van Zegveld (opstrek) en het gebied rond Kamerik met ten opzichte van de ontginningsbasis verschoven boerderijlinten.

#### *Westbroek*

De middeleeuwse veenontginning ten westen van de Vecht rond Tienhoven-Westbroek-Maartensdijk is een open poldergebied met een karakteristieke, opstreckende strookverkaveling bestaande uit percelen van zeven tot twaalf kilometer lengte. Het wordt doorsneden door enkele verspringende boerderijlinten. Het verspringen is een gevolg van de verschillende ontginningsstadia van het gebied en heeft geleid tot kenmerkende zogenaamde bajonetaansluitingen bij de dwarswegen. Kenmerkend voor het gebied zijn voorts de vele turfvaarten. De verkeersbundel Utrecht-Hilversum markeert het contrast tussen de lange open gezichten van Westbroek en het meer verstedelijkte gebied Groenekan en Maartensdijk. De Gageldijk markeert de huidige stadsrand van Utrecht, van waaraf het open weidelandschap met verre open gezichten tot aan 't Gooi zich uitstrekt.

#### *Linschoten*

Binnen de driehoek Woerden-Oudewater-Montfoort liggen de Linschoter ontginningen. Tezamen met de boerderijlinten langs de Lange Linschoten, het landgoed Linschoten en de Linie van Linschoten is dit gebied cultuurhistorisch zeer waardevol. De oudste, deels nog onregelmatige ontginningen liggen op de brede

stroomrug, waar het engdorp Linschoten zich heeft ontwikkeld. In de middeleeuwen zijn vanaf de stroomrug, de Lange Linschoten en de noordelijke IJsseldijk de achterliggende gebieden in verkavelingsblokken strookvormig ontgonnen. Langs de ontginningsassen concentreerde zich de bebouwing in een enkel of dubbel lint. De Montfoortsche Vaart was onderdeel van de vaarroute tussen Montfoort en Amsterdam en dateert uit 1617. De Linie van Linschoten (onderdeel van de Oude Hollandse Waterlinie, aangelegd in 1796) bestaat uit een deels afgegraven aarden schans die als groene structuur nog goed zichtbaar is in het open land.

#### *Ronde Venen*

Het radiale patroon van de middeleeuwse strokenverkaveling van de Ronde Venen, het turfwinninglandschap van de Vinkeveense Plassen en de orthogonale structuur van de droogmakerijen, vormen samen een staalkaart van kenmerkend agrarisch grondgebruik door de eeuwen heen. Vanaf de veenriviertjes Kromme Mijdrecht, Drecht, Waver en Winkel is in de middeleeuwen het grote veenkussen radiaal ontgonnen naar een centraal gelegen hoger punt. De zuid- en oostzijde werd benaderd vanuit de daartoe gegraven Ennipwetering, Geer- en Veenkade en de oostzijde vanuit de Oukoperdijk en de Groenlandsekade. Met zuwes werd het gebied in taartpunten verdeeld en in opstreckende stroken ontgonnen. Halverwege vestigden zich de ringvormige boerderijlinten van Vinkeveen, Wilnis, Mijdrecht en Waverveen. Van deze ontginningen resteert langs de veenriviertjes nog slechts een smalle zone, terwijl ze in het zuiden nog goed bewaard zijn gebleven. Door intensieve turfwinning in de zeventiende en achttiende eeuw zijn in het noordoosten de Vinkeveense Plassen ontstaan, met een karakteristiek patroon van legakkers en petgaten. In de negentiende eeuw zijn de overige plassen in een viertal droogmakerijen verkaveld binnen zware ringdijken.

#### *Soester Eng*

De Soester Eng vormt binnen het stedelijk gebied van Soest een ongeveer duizend jaar oud open akkerbouwlandschap, dat ontgonnen is op een door landijs afgevlakt deel van de stuwwal. Op de noord- en noordoost flank van het akkerland, de zogenaamde eng, ontstond een langgerekte boerennederzetting met de lagere weide- en maatgronden (hooiland) aan de andere kant, langs de Eem. Dit dorp, Soest, wordt voor het eerst genoemd in 1028. Door eeuwenlange bemesting volgens het potstalsysteem kreeg de Soester Eng een 60 tot 80 cm dik humus ophogingsdek. Door 20ste-eeuwse verstedelijking is driekwart van de Soester Eng bebouwd gerekte. Het resterende zuidelijke deel van de eng wordt aan de westzijde begrensd door de erfgronden achter de Molenstraat en aan de zuidzijde door die achter de Nieuweweg en de Parklaan. De noord- en oostzijde wordt grotendeels begrensd door de spoorlijn. Begraafplaats en de bebouwing aan de Veldweg maken geen deel uit van het gebied. De grootste waarde ligt in de herkenbaarheid van de Soester Eng als open, nauwelijks beplant en zichtbaar geperceleerd historisch akkerbouwcomplex met enkele historische wegen en restanten van verbindingen naar zowel de boerderijen aan de Lange Brink als naar de voormalige heidevelden en veengebieden. Markante elementen zijn de in 2006 herbouwde korenmolen De Windhond en de vierduizend jaar oude grafheuvel het Enghenbergje. Vanaf hooggelegen punten zijn er vergezichten naar de Lazarusberg, de Kerktoeren, Soest-Zuid, Amersfoort en de Eempolder. De Soester Eng is met het flankengdorp Soest, de lage weidelanden en de hogere heidegronden het beste en nog relatief meest gave voorbeeld op de Utrechtse Heuvelrug van het middeleeuwse landbouwsysteem op de zandgrond.

## **Archeologie**

### *Limes*

De Limes is de voormalige noordgrens van het Romeinse Rijk. Het betreft de grootste lineaire structuur van Europa, lopend van Roemenië tot in Groot-Brittannië. In de provincie Utrecht volgt de Limes de loop van de Neder-, Kromme en Oude Rijn. De Limes is bovengronds vrijwel nergens zichtbaar. De archeologische resten liggen verborgen in de bodem, veelal onder het grondwaterpeil, waardoor in onze gebieden sprake is van een unieke conservering. Het verhaal van de Limes is zowel het verhaal van de Romeinse soldaten in de forten als het verhaal van de inheemse bevolking daaromheen en de wisselwerking tussen beide groepen. In de provinciale ruimtelijke verordening wordt het accent gelegd op de aan de militaire aanwezigheid gerelateerde ruimtelijke structuren:

- de grensrivier, met scheepswrakken (in de voormalige bedding), waterwerken en archeologisch waardevolle geulopvullingen;
- de limesweg, op de zuidelijke oevers van de Rijn;
- forten (castella) met bijbehorende kampdorpen (vici), grafvelden, wachttorens en waterwerken;

- een zone langs en op korte afstand van de Romeinse Rijn en Limesweg met daarbinnen (het mogelijk voorkomen van), (water)wegen, semi-militaire nederzettingen, religieuze centra, grafvelden en aanverwante monumenten.

De belangrijkste bekende locaties van de Utrechtse Limes zijn de castella bij Fort Vechten (Fectio), op het Domplein in Utrecht (Trajectum), bij de Hoge Woerd in de Meern en in het centrum van Woerden (Laurium).

#### *Utrechtse Heuvelrug*

De Utrechtse Heuvelrug is 150.000 jaar geleden ontstaan tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien. Het stuwwallenlandschap bezit een grote diversiteit aan archeologische waarden uit verschillende perioden, van de Steentijd tot de Tweede Wereldoorlog. Juist de stapeling van tijdlagen maakt de Utrechtse Heuvelrug zo bijzonder. Deze is het sterkst op de zuidelijke flanken. Op deze gradiënt (overgangszone naar de lagere kleigronden) bevinden zich diverse concentraties van prehistorische grafheuvels, celtic fields en vroegmiddeleeuwse grafvelden. Ook treffen we hier nederzettingsterreinen uit de Brons- en IJzertijd aan als voorlopers van de middeleeuwse esdorpen met hun bouwgronden (engen), alsmede middeleeuwse wegenpatronen en tabaksvelden uit de Nieuwe Tijd.

De belangrijkste bekende archeologische locaties op de Heuvelrug zijn:

- Kwintelooyen (Steentijd);
- Celtic fields, grafheuvels en nederzettingen (met name Brons- en IJzertijd);
- Merovingisch grafveld Rhenen en Oud-Leusden (Vroege Middeleeuwen);
- Plantage Willem III (tabakscultuur, Nieuwe Tijd);
- Grebbeberg, Kamp Amersfoort, Vliegbasis Soesterberg (Tweede Wereldoorlog).

#### *Dorestad*

Dorestad geniet internationale bekendheid als icoon van Europese handel en is een strategisch belangrijke plaats geweest, onder andere in de strijd tussen Friezen en Franken. De bloeitijd van Dorestad als handelsnederzetting lag in de achtste en het begin van de negende eeuw. In de tweede helft van de negende eeuw had Dorestad ernstig te lijden onder expedities van (Deense) Vikingen. In 863 werd de nederzetting grotendeels verwoest. Wederopbouw bleef uit. Het agrarische deel van de nederzetting is waarschijnlijk voort blijven bestaan, getuige de melding van 'villa Wic' in historische bronnen uit het jaar 948. Dorestad lag voor een deel ter plaatse van het huidige Wijk bij Duurstede. De langgerekte nederzetting ontstond langs de oever van Kromme Rijn en Lek. De Kromme Rijn verlegde haar loop vanaf de achtste tot de twaalfde eeuw steeds verder naar het (noord)oosten, waardoor een nieuwe strook drassig land ontstond tussen de bewoning en de rivier. De belangrijkste bekende archeologische locaties zijn:

- handelskwartier met haven;
- bestuurlijk centrum;
- kerk en grafveld;
- agrarische zone met boerderijen.

## **Bijlage Kernkwaliteiten landschap**

### **Landschap Eemland**

Voor het landschap Eemland willen we de volgende kernkwaliteiten behouden:

1. extreme openheid;
2. slagenverkaveling;
3. veenweidekarakter;
4. historie van de Zuiderzee;
5. Grebbelinie;
6. overgangsgebieden (bij Eemnes, Soest en Amersfoort).

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van Eemland verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten hebben we opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. Zie ook: [www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids](http://www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids).

Bij ontwikkelingen in het landschap van Eemland vinden we het vooral van belang dat de open ruimte behouden wordt. Dit betekent behoud van een continue open ruimte langs de Eem, van Randmeer tot Amersfoort. Bij ontwikkelingen kan de openheid versterkt worden door verplaatsing van bebouwing, begroeiing of andere opgaande elementen. Nieuwe bebouwing vestigt zich bij voorkeur in randzones of in bestaande linten, waarbij deze laatste wel transparant moeten blijven.

### **Landschap Gelderse Vallei**

Voor het landschap Gelderse Vallei willen we de volgende kernkwaliteiten behouden:

1. Rijk gevarieerde kleinschaligheid;
2. Stelsel van beken, griften en kanalen;
3. Grebbelinie;
4. Overgang van Vallei naar stuwwal (luwe Flank).

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van de Gelderse Vallei verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten hebben we opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. Zie ook: [www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids](http://www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids). De Grebbelinie maakt ook deel uit van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur, zie hiervoor het artikel Cultuurhistorische hoofdstructuur.

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Gelderse Vallei vinden we het vooral van belang dat de kleinschaligheid, die dit landschap zo aantrekkelijk maakt behouden wordt. In het verleden zijn al veel kleinschalige landschapselementen verdwenen, waardoor ruimten groter zijn geworden. Ze hebben hun functie verloren en zijn verwijderd. Daarnaast vragen wij aandacht voor het waarborgen en ontwikkelen van de contrasten in de te onderscheiden deelgebieden van de Gelderse Vallei.

### **Landschap Groene Hart**

Voor het landschap Groene Hart willen we de volgende kernkwaliteiten behouden:

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

Deze kernkwaliteiten zijn benoemd in de Voorloper Groene Hart. De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten hebben we opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. Zie ook: [www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids](http://www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids). In het Groene Hart liggen agrarische cultuurlandschappen die deel uit maken van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur, zie hiervoor het artikel Cultuurhistorische hoofdstructuur.

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het bevorderen van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen. We vragen dus zorgvuldig om te gaan met de open, lege ruimte en de dynamiek te concentreren in de 'zones'.

### **Landschap Rivierengebied**

Voor het landschap Rivierengebied willen we de volgende kernkwaliteiten behouden:

1. schaalcontrast van zeer open naar besloten;

2. samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
3. samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal – rivier;
4. de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van Rivierengebied verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten hebben we opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. Zie ook: [www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids](http://www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids).

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Rivierengebied staat het waarborgen en ontwikkelen van de eigen identiteiten van de vijf deelgebieden centraal. Dit richt zich zowel op het goed tot uiting komen van de karakteristieke kenmerken langs de centrale ruggengraat, als van de geleidelijke overgangen tussen de deelgebieden.

### **Landschap Utrechtse Heuvelrug**

Voor het landschap Utrechtse Heuvelrug willen we de volgende kernkwaliteiten behouden:

1. robuuste eenheid;
2. reliëfbeleving;
3. extreme historische gelaagdheid.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van Utrechtse Heuvelrug verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten hebben we opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. Zie ook: [www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids](http://www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids). Op de Utrechtse Heuvelrug ligt een agrarische cultuurlandschap dat deel uit maken van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur, zie hiervoor het artikel Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Zie ook: [www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids](http://www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids). Op de Utrechtse Heuvelrug ligt een agrarische cultuurlandschap dat deel uit maken van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur, zie hiervoor het artikel Cultuurhistorie.

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug vragen we aandacht voor het in stand houden van het reliëf en voor het in stand houden van het samenhangend boscomplex. Vanwege het reliëf en de overige kwaliteiten van de Heuvelrug willen we in dit gebied geen grootschalige ontgrondingen. Kleinschalige ontgrondingen voor natuurontwikkeling of recreatieve ontwikkeling zijn welmogelijk, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten.

## Bijlage Wonen

	<b>uitbreidingslocatie</b>
Amersfoort	3.000
Baarn	0
Bunschoten	0
Eemnes	0
Leusden	0
Soest	0
Woudenberg	1.000

	<b>uitbreidingslocatie</b>
Renswoude	0
Rhenen	75
Utrechtse Heuvelrug	50
Veenendaal	0
Wijk bij Duurstede	250

	<b>uitbreidingslocatie</b>
Bunnik	1.000
De Bilt	0
Houten	270
IJsselstein	0
Nieuwegein	0
Stichtse Vecht	PM
Utrecht	PM
Vianen	0
Zeist	0

	<b>uitbreidingslocatie</b>
De Ronde Venen	0
Montfoort	80
Lopik	40
Oudewater	0
Woerden	90

**Bijlage Bedrijventerreinen**

	<b>inbreidingslocatie</b>	<b>uitbreidingslocatie</b>
Amersfoort		
Baarn	3,5	
Bunschoten		
Eemnes		
Leusden	2,5	
Soest		
Woudenberg		

	<b>inbreidingslocatie</b>	<b>uitbreidingslocatie</b>
Wijk bij Duurstede		4,2
Utrechtse Heuvelrug	2	7,8
Renswoude	1,5	
Veenendaal	1	
Rhenen		

	<b>inbreidingslocatie</b>	<b>uitbreidingslocatie</b>
Bunnik		
De Bilt		
Houten		
Nieuwegein		10
Stichtse Vecht		1
Utrecht		
Vianen		
Zeist		

	<b>inbreidingslocatie</b>	<b>uitbreidingslocatie</b>
De Ronde Venen	2	10
Woerden	3,5	
Montfoort		1
Oudewater		3
Lopik		
IJsselstein	7	

De in de tabel aangegeven hectares zijn netto.

## Toelichting

### Algemeen

#### Wettelijke basis verordening

De provinciale ruimtelijke verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Op basis van dit artikel kunnen, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen. Hieronder vallen de bestemmingsplannen (inclusief de uitwerkings- en wijzigingsplannen), besluiten o.g.v. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waarbij afgeweken wordt van een bestemmingsplan, beheersverordeningen en projectuitvoeringsbesluiten op basis van de Crisis en herstelwet.

Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De regels van de verordening richten zich primair tot gemeenteraden, verantwoordelijk voor het vaststellen van bestemmingsplannen. De regels van de verordening hebben betrekking op nieuwe planologische besluiten. Dit betekent dat bijvoorbeeld vigerende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen.

De verordening bevat géén zogenaamde burgerbindende bepalingen. De normen uit de artikelen moeten eerst "vertaald" worden in een gemeentelijk planologisch besluit. Pas dan worden burgers daardoor gebonden.

#### Digitale verordening

Deze regeling is, met het oog op de toegankelijkheid, ingedeeld in verschillende hoofdstukken. Elk hoofdstuk omvat een aantal artikelen. De artikelen zijn gekoppeld aan een zogenaamd "object". Een object is een indicatief of exact begrensde gebied. De plaatsbepaling van dat gebied is vastgelegd in een GML-bestand. Doordat de artikelen zijn gekoppeld aan een object (een gebied) gelden de regels van dat artikel alleen voor dat gebied. De opbouw van elk artikel is dus als volgt:

- in het eerste lid wordt een gebied aangewezen;
- in het tweede lid en eventueel volgende leden zijn de regels opgenomen die gelden voor dat gebied.

In artikel 1.1 bijvoorbeeld wordt het gehele provinciale grondgebied aangewezen. De leden 2 t/m 5 van artikel 1.1 hebben dus betrekking op het gehele provinciale grondgebied.

Bij de herijking van deze regeling is gekozen voor een meer gebiedsgerichte indeling waarbij de functie leidend is. Bijvoorbeeld: agrarische bedrijven horen in het landelijk gebied (hoofdstuk 2) en vallen daarom op grond van deze regeling niet onder het begrip verstedelijking. Onder voorwaarden is echter verstedelijking in het landelijk gebied mogelijk. Hiervoor is een apart hoofdstuk ingericht: hoofdstuk 3. Voor de artikelen met betrekking tot kantoren is een afwijkende structuur gekozen. Deze artikelen gelden voor het gehele provinciale grondgebied, maar zijn voor de vindbaarheid in hoofdstuk 4 stedelijk gebied geplaatst.

Hieronder volgt de structuur van de verschillende objecten per hoofdstuk. De objecten zijn verbeeld op kaarten.

#### Hoofdstukken en objecten in de Ontwerp PRV Herijking 2016 (met kaarten)

##### 1. Gehele provincie Utrecht

Betreft het object gehele provincie en objecten die zowel stedelijk als landelijk gebied raken.

###### a. Gehele provincie Utrecht

Hieraan hangen de artikelen:

- i. Algemene bepalingen
  - ii. Aanpassing ruimtelijk plan
  - iii. Technische correcties van begrenzing
  - iv. Bekendmaking, inwerkingtreding en citeertitel
  - v. Experimenteerruimte, verbeeld op kaart Experimenteerruimte
  - vi. Mobiliteitstoets
- b. Cultuurhistorie (4 objecten), verbeeld op kaart Cultuurhistorie
  - c. Landschap (5 objecten), verbeeld op kaart Landschap
  - d. Aardkundige waarden, verbeeld op kaart Landschap
  - e. Veengebied kwetsbaar voor oxidatie, verbeeld op kaart Bodem en water
  - f. Beschermingszone drinkwaterwinning, verbeeld op kaart Bodem en water
  - g. Vrijwaringszone versterking regionale waterkering, verbeeld op kaart Bodem en water
  - h. Overstroombare gebieden, verbeeld op kaart Bodem en water
  - i. Waterbergingsgebied, verbeeld op kaart Bodem en water

##### 2. Landelijk gebied



- a. Landelijk gebied
  - b. Hieraan hangen de artikelen:
    - i. Agrarische bedrijven en landbouwstabiliseringsgebied, verbeeld op de kaart Landbouw
  - c. Glastuinbouwconcentratiegebied, verbeeld op de kaart Landbouw
  - d. Glastuinbouw niet toegestaan, verbeeld op de kaart Landbouw
  - e. Natuur Netwerk Nederland, verbeeld op de kaart Natuur
  - f. Stillegebied, verbeeld op de kaart Landelijk gebied
3. *Landelijk gebied, uitzondering op verstedelijkingsverbod*
- a. Landelijk gebied
  - b. Hieraan hangen de artikelen:
    - i. Verstedelijkingsverbod landelijk gebied, verbeeld op kaart Landelijk gebied
    - ii. Woningen en woonschepen in landelijk gebied, verbeeld op kaart Landelijk gebied
    - iii. Bebouwingsenclaves en –linten, verbeeld op kaart Landelijk gebied
    - iv. Recreatiewoningen, verbeeld op kaart Recreatie
    - v. Kernrandzone, verbeeld op kaart Landelijk gebied
    - vi. Bestaande stedelijke functies, anders dan wonen
    - vii. Functiewijziging (voormalige) agrarische bedrijfspercelen, verbeeld op kaart Landelijk gebied
    - viii. Duurzame energie, met uitzondering van windenergie, verbeeld op de kaart Duurzame windenergie
    - ix. Windturbines landelijk gebied, verbeeld op de kaart Duurzame windenergie
  - c. Windenergielocatie, verbeeld op de kaart Duurzame windenergie
  - d. Groene contour, verbeeld op de kaart Natuur
  - e. Bovenlokaal recreatieterrein, verbeeld op de kaart Recreatie
  - f. Recreatiezone, verbeeld op de kaart Recreatie
  - g. Luchtvaartterrein en buffer luchtvaartterrein, verbeeld op de kaart Verkeer en vervoer
  - h. Toekomstige woonlocatie, verbeeld op de kaart Wonen en werken
  - i. Toekomstig bedrijventerrein, verbeeld op de kaart Wonen en werken
4. *Stedelijk gebied*
- a. Stedelijk gebied
    - Hieraan hangen de artikelen:
      - i. Stedelijk gebied, verbeeld op de kaart Wonen en werken
      - ii. Bedrijventerrein stedelijk gebied, verbeeld op de kaart Wonen en werken
  - b. Kantoren en Kantoren op knooppunt, verbeeld op de kaart Wonen en werken (voor de vindbaarheid geplaatst in hoofdstuk 4, de regels gelden echter voor het gehele provinciale grondgebied)
  - c. Bestaande kantoorbestemmingen, verbeeld op de kaart Wonen en werken (voor de vindbaarheid geplaatst in hoofdstuk 4, de regels gelden echter voor het gehele provinciale grondgebied)
  - d. Detailhandel en bestaand winkelgebied, verbeeld op de kaart Wonen en werken

### Provinciaal belang

Provinciale belangen in (Ontwerp) Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)

Duurzame leefomgeving	Toelichting
Behouden en bevorderen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie.	Zowel bodem- en watersystemen als waterveiligheid overschrijden veelal gemeentegrenzen. Deze regionale samenhang vraagt om het behouden van een duurzaam evenwicht tussen benutten en beschermen op provinciaal niveau. Belangrijke aandachtspunten zijn het afremmen van de bodemdaling in de veengebieden, het behouden van strategische watervoorraden voor drinkwater.
Voldoende ruimte bieden voor realisatie van duurzame energiebronnen.	We willen duurzame energie volwaardige gebruiksmogelijkheden bieden om onze (en gemeentelijke) klimaat ambities te bereiken. Daarom willen we de juiste condities scheppen hiervoor. Daarbij vraagt de uitwerking van nationale ambities voor energietransitie om regie op provinciaal schaalniveau om gewenste resultaten te boeken.
Anticiperen op de ruimtelijke lange termijn gevolgen van klimaatverandering.	Goed voorbereid zijn op lange termijngevolgen van klimaatverandering is van (inter)nationaal belang. Vroegtijdig anticiperen op en afstemmen van wat dit betekent is van provinciaal belang, omdat dit grote ruimtelijke gevolgen kan hebben.

Beschermen en realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving waarin ook stilte beleefd kan worden.	De kwaliteit van milieu en leefomgeving is van (inter)nationaal belang. De provincie heeft taken op het gebied van externe veiligheid, geluid en stilte, geur, lucht, donkerte, bodem en water. Deze zijn van provinciaal belang vanwege de regionale, gemeentegrensoverschrijdende effecten hiervan.
--	---

Beschermen kwaliteiten	Toelichting
Behouden van de kwaliteit van de cultuurhistorische structuur en streven naar een betere beleefbaarheid ervan.	Cultuurhistorische structuren en kwaliteiten (waterlinies, buitenplaatszones, verkavelingsstructuren en de Limes) overschrijden gemeentegrenzen. Het behouden van de cultuurhistorie is mede bepalend voor het woon- werk- en leefklimaat, het vestigingsklimaat en de toeristische aantrekkelijkheid van de provincie. Het draagt bij aan het leefbaar houden van onze geschiedenis.
Behouden van de kernkwaliteiten van het landschap en behouden van aardkundige waarden en streven naar een betere beleefbaarheid ervan.	De landschappen (Eemland, Gelderse Vallei, Groene Hart, Rivierengebied, Utrechtse Heuvelrug) betreffen gemeente-grensoverschrijdende structuren en kwaliteiten. De diversiteit van landschappen kenmerkt Utrecht en is mede bepalend voor het woon- werk- en leefklimaat, het vestigingsklimaat en de toeristische aantrekkelijkheid van de provincie. De aardkundige waarden zijn een structurerend reliëf in de landschappen.
Beschermen en ontwikkelen van soorten en van een robuust netwerk van natuur.	Natuur heeft in ons ruimtelijk beleid een dubbelrol. Het betreft zowel de aanwezige kwaliteit, als een te ontwikkelen functie. Bij natuur gaat het om gemeentegrensoverschrijdende structuren en kwaliteiten met een grote samenhang tussen de natuurwaarden binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland.

Vitale steden en dorpen	Toelichting
Bevorderen van binnenstedelijke ontwikkeling	Binnenstedelijke ontwikkeling, inclusief transformatie en herstructurering en de aanpak van leegstand, heeft bovengemeentelijke aspecten, omdat we te maken hebben met regionale markten voor wat betreft woon- en werklocaties. Het gaat daarbij om regionale afstemming en het creëren van een gelijk speelveld in alle gemeenten. Hieronder valt ook het provinciaal belang 'aanpak van kantorenleegstand' zoals aangegeven in de TSK (par. 1.4 TSK).
Voldoende ruimte bieden voor het realiseren van een op de behoefte aansluitend aanbod van woningen en woonvoorzieningen (nood)-opvanglocaties voor vluchtelingen kunnen worden gerealiseerd	We hebben te maken met een regionale woningmarkt, dit vraagt om regionale programmering en afstemming. Het gaat om een aanbod dat op regionaal niveau in kwantitatieve zin aansluit bij de behoefte. waarbij tegemoet kan worden gekomen aan de vraag van alle woningzoekenden, inclusief vluchtelingen en andere categorieën vreemdelingen. Woningdifferentiatie valt er niet onder.
Voldoende ruimte bieden voor het functioneren en versterken van een vitale en innovatieve regionale economie	Economie en werkgelegenheid zijn mede van provinciaal belang, omdat hier bovenlokale relaties zijn ( bijvoorbeeld woon-/werkrelaties, segmentering en specialisatie van werkgelegenheid(slocaties). De markten voor kantoren en bedrijventerreinen functioneren op regionaal niveau.
Voldoende ruimte bieden voor behoud en versterking van een goede retailstructuur	Een gevarieerd en bereikbaar aanbod aan winkels is mede bepalend voor de binnenstedelijke kwaliteit en de typering van woonmilieus. Omdat ontwikkelingen in de ene gemeente gevolgen kunnen hebben voor de retailstructuur in de andere gemeente, is dit mede provinciaal belang.
Zorgdragen voor en voldoende ruimte bieden voor een goede bereikbaarheid voor woon-, werk- en vrijetijdslocaties	Hierbij gaat het om het zo optimaal als mogelijk afstemmen van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Mobiliteitsstructuren overstijgen het lokale niveau, maar daarnaast heeft de provincie ook een eigen verantwoordelijkheid, onder andere voor wat betreft provinciale wegen en openbaar vervoer.

Dynamisch landelijk gebied	Toelichting
Uitnodigende zones die stad en land verbinden en bijdragen aan kwaliteit van het binnenstedelijk leefmilieu.	De zones rondom de kernen vormen de verbinding tussen het stedelijk en het landelijk gebied. Ze zijn van provinciaal belang, omdat ze invloed hebben op kwaliteit en uitstraling van het landelijk gebied.
Zodanige condities scheppen dat	Het gebruik van het landelijk gebied is van provinciaal belang, omdat we

de vitale regionale economie in het landelijk gebied zich kan ontwikkelen.	voldoende mogelijkheden willen bieden voor de ontwikkelingen in de landbouw en niet-agrarische bedrijvigheid met behoud van de landelijke gebiedskwaliteiten.
Zodanige condities scheppen dat een goede recreatieve structuur wordt behouden en versterkt.	De recreatieve structuur, bestaande uit paden, waterwegen en voorzieningen, zoals recreatieterreinen draagt bij aan het kunnen beleven van de aantrekkelijke provincie.

## Artikelgewijze toelichting

### 1. Gehele provincie Utrecht

#### Artikel 1.1 Algemene bepalingen

##### Gehele artikel:

Een aantal begrippen dat in deze verordening gehanteerd wordt, verdient verduidelijking om eventuele misinterpretaties te voorkomen. Die begrippen zijn opgenomen in artikel 1.1 en gelden voor het gehele provinciale grondgebied. De omschrijving van de begrippen in artikel 1.1 komt in meerdere hoofdstukken terug.

##### Tweede lid:

*bedrijventerrein*: zoals gehanteerd binnen Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS). Bij de begripsomschrijving van een bedrijventerrein is gebruik gemaakt van de definitie uit het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 (in werking getreden op 28 november 2009). Het kabinet heeft met IPO en VNG een convenant gesloten over een nieuwe aanpak van bedrijventerreinen. Doel is het stimuleren van een gezond economisch vestigingsklimaat waarbij open landschappen worden gespaard, verrommeling wordt tegengegaan en duurzaamheid wordt gestimuleerd.

*bovenlokaal dagrecreatieterrein*: hierbij moet gedacht worden aan terreinen zoals het Henschotermeer, het Doomse gat, de Maarsseveenseplassen, recreatieve poorten e.d.. Nieuwvestiging van golfterreinen is alleen in recreatiezones en kernrandzones toegestaan.

*geometrische plaatsbepaling*: op verschillende plaatsen in deze verordening komt het begrip geometrische plaatsbepaling voor. Dit is altijd in relatie tot de aanwijzing van gebieden en de begrenzing daarvan. De digitalisering van deze verordening vindt plaats in overeenstemming met de regels zoals die ten aanzien van de digitalisering van ruimtelijke besluiten in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen. Dat betekent dat een geometrische plaatsbepaling overeenkomt met artikel 1.2.5 Bro en met de Regeling standaarden ruimtelijke ordening. Waar in deze verordening het begrip geometrische plaatsbepaling wordt gehanteerd betreft dit, tenzij anderszins is aangegeven, een zogenaamde exacte plaatsbepaling. Dat betekent dat die begrenzing op het schaalniveau en de ondergrond waarop deze is vastgesteld precies aangeeft waar het gebied gelegen is en waar de grenzen van dat gebied zich bevinden. Wordt een exacte begrenzing op een ander schaalniveau of een andere ondergrond bekeken, dan kunnen vertekeningen van die grens optreden. Dergelijke vertekeningen moeten in redelijkheid worden geïnterpreteerd. Een plaatsbepaling van een object in een gebied in coördinaten moet wel op kaart worden verbeeld om deze voor gebruikers hanteerbaar te maken. Bij gebruik van coördinaten alleen is immers niet zo maar duidelijk waar het object zich bevindt;

*grondgebonden landbouw*: bij grondgebonden landbouwbedrijven gaat het om landbouwbedrijven, waarbij het voortbrengend vermogen van de bij het landbouwbedrijf behorende landbouwgrond de basis van het landbouwbedrijf is. Het kan gaan om akker- of tuinbouwbedrijven of om zogenaamde graasdierbedrijven (bijvoorbeeld melkveebedrijven), waarbij de teelt van gras en voedergewassen de basis voor de bedrijfsvoering is. Er is bij veebedrijven sprake van grondgebondenheid wanneer het voor het vee benodigde ruwvoer geheel of vrijwel geheel afkomstig is van de bij het bedrijf behorende landbouwgrond. Bij een veebezetting van 2,5 grootvee-eenheden of minder per hectare gras en voedergewassen wordt aan deze voorwaarde voldaan. Grootvee-eenheid (GVE): rekeneenheid voor het vaststellen van de veebezetting zoals vastgelegd door de Europese Commissie (EU 2009, L329/3). Melkkoe = 1,0 GVE, kalf = 0,4 GVE, paard = 0,8 GVE, schaap of geit = 0,1 GVE. Eventuele aanvoer van krachtvoer van buiten het bedrijf wordt buiten beschouwing gelaten. Onder bij het bedrijf behorende landbouwgrond wordt verstaan landbouwgrond in de directe omgeving van het bedrijf, waar het bedrijf structureel, bij voorkeur op basis van eigendom of langdurige pacht over kan beschikken. Op basis van landbouwkundige productiegegevens en voedernormen is vastgesteld dat een veebedrijf wat betreft ruwvoer nog net zelfvoorzienend is bij een veebezetting van 2,0 GVE per ha op matige grond tot 2,5 GVE per ha op goede grond. Grondgebondenheid van veebedrijven wordt ook wel gedefinieerd op basis van het criterium wel of geen mestoverschot op bedrijfsniveau. Op basis van dit criterium worden ook maximale veebezettingen van 2,0 -2,5 GVE per ha vastgesteld;

*kantoor*: dit begrip is afgestemd op de definitie van kantoren in de TSK. Opleidings-, congres- en vergaderactiviteiten vallen niet onder bureaugebonden werkzaamheden of ondersteunende activiteiten. Bij een kantoor dat ten dienste staat van een andere functie, moet gedacht worden aan een bedrijfsgebonden kantoor, waarbij het

bruto vloeroppervlakte (bvo) van het kantoor minder bedraagt dan 50% van het totale bvo, en een functiegebonden kantoor;

*kernrandzone*: naast de stadsrandactiviteiten moet hierbij gedacht worden aan functies met een overwegend onbebouwd en groen karakter, zoals sportvelden, begraafplaatsen, volkstuincomplexen, stadslandbouw, recreatiecomplexen, wandel en fietspaden en groenvoorzieningen. Tuincentra worden hieronder niet begrepen;

*nieuwvestiging kantoren*: hierbij gaat het alleen om nieuwvestiging voor zover dit betrekking heeft op kantoren. Andere vormen van nieuwvestiging vallen hier niet zonder meer onder;

*recreatieve poort*: trekt als recreatief attractiepunt veel bezoekers. Doel van een poort is mensen toegang te geven tot een bepaald gebied, maar ook om mensen te laten vertoeven bij zo'n knooppunt. Dit draagt, waar nodig, bij aan de noodzakelijke zonering;

*recreatiezone*: bij extensieve recreatie moet vooral gedacht worden aan fietspaden e.d., in gebieden waar intensieve recreatie past kan ook aan horeca, speelmogelijkheden in de open lucht, verblijfsrecreatie, buitensport, en open zwemwater gedacht worden;

*rood voor groen ontwikkelingen*: het gaat hierbij om een scala aan mogelijkheden, waarbij in essentie stedelijke bebouwing wordt toegestaan in ruil voor de ontwikkeling van natuur;

*verstedelijking*: de definitie van het begrip verstedelijking is van belang in verband met het verbod op verstedelijking zoals dat is opgenomen in artikel Verstedelijkingsverbod landelijk gebied en de uitzonderingen op dat verbod (hoofdstuk 3) Één artikel is afwijkend geregeld, te weten artikel Cultuurhistorische hoofdstructuur (zie toelichting op artikel Cultuurhistorische hoofdstructuur). De functies die onder het begrip verstedelijking vallen zijn de functies die voor het grootste deel in, of in de onmiddellijke nabijheid van dorpen en steden (stedelijk gebied met zogenaamde rode contouren) zijn gelegen en aan stad en dorp zijn gelieerd.

Bij die stedelijke functies en kernrandactiviteiten kan gedacht worden aan:

- voorzieningen met een overwegend bebouwd karakter, zoals zorgcomplexen en andere maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen voor energieproductie en sporthallen, en
- voorzieningen met een overwegend onbebouwd karakter, zoals sportvelden, golfbanen, begraafplaatsen en volkstuincomplexen.

Bij uitbreiding van reeds gevestigde stedelijke functies moet gedacht worden aan vergroting van de gebruiksoppervlakte of van de bebouwingmogelijkheden.

De functies die niet onder het begrip verstedelijking vallen zijn de functies die traditioneel in het landelijk gebied thuishoren en die het open, relatief onbebouwd en beleefbare karakter daarvan bepalen.

Infrastructuur, zowel wegen als leidingen, wordt ook als een onlosmakelijk onderdeel van het gehele landelijke gebied beschouwd;

*wezenlijke waarden en kenmerken*: Wezenlijke waarden en kenmerken die bescherming genieten binnen het Natuur Netwerk Nederland (NNN) hebben zowel betrekking op actuele als op potentiële waarden. De laatste worden vooral bepaald door waterhuishouding en bodemopbouw. Deze potenties worden niet tot de wezenlijke waarden gerekend op plekken binnen de NNN waar andere functies aanwezig zijn dan natuur. Bij die andere functies kan gedacht worden aan recreatierterreinen, landbouwterreinen (veelal terreinen waar de natuur nog moet worden gerealiseerd), woningen en wegen. Deze beperking (mede gebaseerd op rijksregelgeving) is opgenomen om bestaand gebruik niet onnodig te beperken. Bij gebruiksvormen met een medebestemming natuur, zoals bos met natuurwaarden, dienen de potentiële waarden wel te worden beschermd, omdat hier de beoogde natuurkwaliteit wel moet kunnen worden bereikt;

*woonzorgvoorzieningen*: onder kleinschalige woonaccommodatie ten behoeve van zorgvragers wordt in het algemeen gedacht aan opvangmogelijkheid van 25 mensen.

#### **Derde lid:**

In dit lid wordt geregeld dat waar in deze verordening en de daarop berustende bepalingen regels gesteld worden ten aanzien van een ruimtelijk plan, deze regels ook gelden voor een:

- a. bestemmingsplan: het bestemmingsplan waarin uitwerkingsverplichtingen en wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen dient te voldoen aan de bepalingen van deze regeling. Het bestemmingsplan kan, met de maximale flexibiliteitsmogelijkheden, worden getoetst aan de bepalingen van deze regeling;

- b. beheersverordening;
- c. de kruimelgevallenregeling;
- d. omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan of beheersverordening wordt afgeweken (deze omgevingsvergunning betreft het voormalige projectbesluit op grond van de Wro);
- e. het projectuitvoeringsbesluit.

Hiermee wordt voorkomen dat deze opsomming steeds herhaald moet worden.

#### **Vijfde lid:**

Deze regeling bevat géén zogenaamde burgerbindende bepalingen. De normen die opgenomen zijn in de artikelen moeten eerst “vertaald” worden naar een ruimtelijk plan, zoals genoemd in het derde lid. Pas dan worden burgers daardoor gebonden.

#### **Artikel 1.2 Aanpassing ruimtelijk plan**

**Eerste lid:** Deze verordening en de daarop berustende bepalingen zijn van toepassing op nieuw vast te stellen ruimtelijke plannen. De regels van deze verordening hebben daarom geen betrekking op bijvoorbeeld vigerende bestemmingsplannen. Dit is de zogenaamde eerbiedigende werking: de nieuwe verordening heeft alleen betrekking op nieuwe ruimtelijke plannen die worden vastgesteld na de inwerkingtreding van de nieuwe verordening. Het recht zoals dat gold vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening blijft van toepassing ten aanzien van ruimtelijke plannen waarvan het ontwerp ter inzage is gelegd voor dat tijdstip, totdat de geldingsduur van het ruimtelijk plan is verstreken. Om de administratieve lasten van gemeenten met betrekking tot de aanpassingsverplichting niet onnodig te verhogen, is aansluiting gezocht bij bestaande wettelijke verplichtingen.

De eerbiedigende werking geldt echter niet voor artikel Agrarische bedrijven, leden 4, 5 en 8. Voor deze leden geldt een kortere aanpassingstermijn. Binnen twee jaar na 5 maart 2013, de inwerkingtredingsdatum van de PRS 2013, moet een ruimtelijk plan vast gesteld zijn met in achtname van het bepaalde in de leden 4, 5 en 8 van artikel Agrarische bedrijven. Deze leden hebben betrekking op de uitbreiding van bestaande agrarische bouwpercelen en de ruimtelijke onderbouwning daarvan.

#### **Artikel 1.3 Technische correctie van begrenzing**

**Eerste lid:** Dit lid heeft betrekking op de technische correctie naar aanleiding van een onmiskenbare onjuistheid van de begrenzing van de gebieden (besluit(sub)vlakken). Wanneer een vlak gecorrigeerd moet worden, stellen Gedeputeerde Staten de betreffende gemeente(n) en Provinciale Staten hiervan direct op de hoogte.

#### **Artikel 1.5 Experimenteerruimte**

**Gehele artikel:** Het bepaalde in dit artikel is van toepassing op het gehele provinciale grondgebied. In het kader van de zoektocht naar de rolverdeling tussen overheden is sinds het vaststellen van de PRS en PRV in 2013 geëxperimenteerd met een specifieke, ‘vrijere’, regulering voor de gebiedsontwikkeling Eiland van Schalkwijk. Vanaf de herijking van de PRS en PRV in 2016 wordt deze vrijere regulering voorwaardelijk open gesteld voor andere gebieden in de provincie. Voorwaarde is een gezamenlijke kaderstelling en bij behorende rolopvatting van een gemeente met de provincie.

**Tweede lid:** Het Eiland van Schalkwijk heeft de status ‘experimenteerruimte’. Binnen de kaders van het Koersdocument Eiland van Schalkwijk, zoals opgenomen in de bijlage van de PRV, zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Hierbij moet vooral gedacht worden aan lokale initiatieven. Dit artikel biedt ruimte om op een innovatieve manier ‘uitnodigingsplanologie’ te bedrijven: planologie die redeneert vanuit de plek. Het Eiland van Schalkwijk biedt ruimte voor maximaal 250 woningen (buiten de rode contour), ongeacht het aantal ruimtelijke plannen dat wordt vastgesteld.

**Derde lid:** Wanneer een gemeente (of meerdere gemeenten) samen met de provincie voor een bepaald gebied een gezamenlijk ontwikkelkader met bij behorende werkwijze hebben bepaald en vastgesteld in het college van Burgemeesters en Wethouders en in het college van Gedeputeerde Staten, wordt dat gebied aan de regels van dit artikel gekoppeld worden, zoals nu het ‘Eiland van Schalkwijk’ aan dit artikel is gekoppeld.

#### **Artikel 1.6 Mobiliteitstoets**

**Gehele artikel:** Het bepaalde in dit artikel is van toepassing op het gehele provinciale grondgebied. Een ruimtelijke ontwikkeling moet op adequate wijze ontsloten zijn. Dit vloeit voort uit ofwel “een goede ruimtelijke ordening” ofwel uit dit artikel. Wanneer de mobiliteitstoets van toepassing is, worden de resultaten van de mobiliteitstoets bij de ruimtelijke ontwikkeling betrokken.

**Eerste lid:** Al in een vroegtijdig stadium (vóór het overleg, maar bij voorkeur al in de planvormingsfase) dient er voor de ruimtelijke ontwikkelingen door middel van een zogenaamde mobiliteitsscan te worden nagegaan welke

mobiliteitseffecten optreden en of de mobiliteitstoets bij de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling noodzakelijk is. De mobiliteitsscan is bedoeld om:

- op hoofdlijnen inzicht te krijgen in het aantal verplaatsingen dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg heeft;
- inzicht te krijgen in hoe dit zich verhoudt tot het aantal verplaatsingen van reeds bekende toekomstige ontwikkelingen binnen en buiten de gemeente;
- te bepalen of er door het aantal nieuwe of extra verplaatsingen knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk voor de diverse vervoerwijzen ontstaan of de ruimtelijke ontwikkeling wellicht kansen biedt verkeers- en vervoernetwerken te verbeteren.

**Tweede lid:** Op basis van de scan wordt bepaald of een mobiliteitstoets noodzakelijk is. De verplichting een mobiliteitstoets uit te voeren zal meestal van toepassing zijn op de ontwikkeling van grotere gebieden (bijvoorbeeld woonwijken of bedrijventerreinen), maar kan in sommige gevallen ook gelden voor kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen nabij een verkeersnetwerk dat reeds zwaar belast is. In dergelijke gevallen kan de toevoeging van slechts enkele verkeersbewegingen al grote gevolgen hebben voor de doorstroming, bereikbaarheid dan wel toegankelijkheid, veiligheid en leefbaarheid. De reikwijdte van de mobiliteitstoets kan groter of kleiner zijn naar gelang de schaal van de ruimtelijke ontwikkeling en de te verwachten effecten op het verkeers- en vervoernetwerk.

### **Artikel 1.7 Cultuurhistorische hoofdstructuur**

**Gehele artikel:** Dit artikel richt zich op het behouden en zo mogelijk versterken van de samenhangende cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen van bovenlokaal belang. De Nieuwe Hollandse Waterlinie, de Limes en de Stelling van Amsterdam zijn door het Rijk aangemerkt als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde, in medebewind te beschermen door de provincies.

Verstedelijking in het landelijk gebied is niet toegestaan, tenzij in deze regeling anders is aangegeven. De uitzonderingen op het verstedelijkingsverbod zijn in hoofdstuk 3 geplaatst. Dit artikel is in hoofdstuk 1 geplaatst omdat de CHS zowel in het landelijk als ook in het stedelijk gebied ligt.

**Tweede lid:**

- a. **Historische buitenplaatszone:** behoud door ontwikkeling is het uitgangspunt. Er is ruimte voor ontwikkelingen, inclusief verstedelijking, gericht op het creëren van economische kostendragers indien deze bijdragen aan het herstel van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige stedelijke functies c.q. bebouwing. Deze kan op de buitenplaats of, indien zo een betere inpassing mogelijk is, in de nabijheid van de buitenplaats worden gerealiseerd.

De cultuurhistorische waarde van de historische buitenplaatszone ligt met name in:

- de samenhang van parkstructuren, hoofdhuizen en bijgebouwen;
- de zichtrelaties tussen buitenplaatsen en de directe omgeving;
- de kenmerken van de buitenplaatszone in relatie tot het onderliggende landschap;

- b. **Militair erfgoed:** behoud door ontwikkeling is het uitgangspunt. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van de linies is het behouden van de openheid van de voormalige inundatiegebieden en van de samenhang tussen de elementen van de linie van groot belang. De linies zijn bepalend voor de ontwikkelingsrichting en vorm van verstedelijking en grootschalige infrastructuur.

De cultuurhistorische waarde van de linies ligt met name in:

- de hoofdweerstandslinij inclusief de daarbij behorende elementen en, indien aanwezig, voorposten en stoplijn;
- de inundatiegebieden en bijbehorende elementen;
- de accessen en verdedigingswerken.

Voor de Oude Hollandse Waterlinie geldt een andere benadering. Daar ligt de cultuurhistorische waarde in enige aangewezen, nog in het landschap zichtbare, forten en linies. De bijbehorende vestingsteden en inundatiezones maken geen deel uit van het militaire erfgoed in de Cultuurhistorische hoofdstructuur.

Voor de voormalige vliegbasis en omgeving ligt de cultuurhistorische waarde in de historische structuren en objecten van land- en luchtmacht.

- c. **Agrarisch cultuurlandschap:** behoud door ontwikkeling is het uitgangspunt.

De cultuurhistorische waarde ligt met name in:

- de aanwezige ontginningsstructuur en –richting;
- de structuur en maatvoering van de boerderijlinten;
- het waterbeheersingssysteem.

- d. **Archeologie:** Bij het behouden van archeologische waarden gaat het om regels die aantasting van archeologisch erfgoed voorkomen of tot het uiterste beperken. Daartoe moeten zowel bekende als te verwachten waarden worden beschermd. Behoud *in situ* (in de bodem) heeft altijd de voorkeur. Het geven

van een dubbelbestemming verdient aanbeveling als de archeologische waarden zich over meerdere andere bestemmingen uitstrekken. Daarbij dient de rangorde tussen de bestemmingen te worden aangegeven. Ter bescherming van de waarden dienen zo nodig aanlegvoorschriften te worden opgenomen. Daar waar binnen de Limeszone hoge of zeer hoge bekende archeologische waarden voorkomen is het voor de effectieve bescherming van deze waarden nodig om ingrepen, werken of werkzaamheden waarbij de grond dieper wordt geroerd dan 30 centimeter te voorkomen, tenzij is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden geschaad. Bij de bescherming van de hoge of zeer hoge archeologische verwachtingswaarden binnen de Limeszone is archeologisch onderzoek nodig wanneer werken of werkzaamheden uitgevoerd gaan worden in een oppervlakte van meer dan 100m<sup>2</sup> waarbij de grond dieper wordt geroerd dan 30 centimeter. Hiervan kan op basis van een archeologische onderbouwing gemotiveerd afgeweken worden.

Bij het versterken van de archeologische waarden gaat het om archeologie als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkelingen, met name:

- de samenhang tussen verschillende archeologische structuren en elementen;
- de relatie tussen archeologische structuren en elementen en het landschap;
- de lineaire structuur van de Limes.

**Derde lid:**

Binnen de cultuurhistorische hoofdstructuur zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, zolang onevenredige aantasting van de waarden in het gebied wordt voorkomen. Behoud door ontwikkeling houdt ook in dat kleine aantastingen van waarden aanvaardbaar zijn als die waarden tegelijkertijd op structuurniveau worden versterkt, bijvoorbeeld door het herstel van verkavelingen, het open maken van zichtlijnen en dergelijke.

**Vierde lid:**

Binnen het deelgebied Historische buitenplaatszone is, in afwijking van het in artikel 3.1 opgenomen verstedelijkingsverbod voor het landelijk gebied, aangegeven dat een beperkte hoeveelheid verstedelijking is toegestaan om het behoud van historische buitenplaatsen te ondersteunen. Binnen de andere onderdelen van de Cultuurhistorische hoofdstructuur is verstedelijking in het landelijk gebied slechts mogelijk op basis van artikelen 3.2 tot en met 3.6 van deze verordening.

**Vijfde lid:**

In de toelichting worden de cultuurhistorische waarden zoals benoemd in de bijlage cultuurhistorie, beschreven op basis van een nadere verkenning van het plangebied. De bijlage Cultuurhistorie bevat een overzicht van de verschillende gebieden binnen de vier cultuurhistorische thema's en beschrijft per gebied de te behouden cultuurhistorische waarden. Het gaat hier om de kenmerkende cultuurhistorische samenhang binnen de verschillende gebieden. Voor een uitgebreidere beschrijving van alle cultuurhistorische waarden wordt verwezen naar de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Utrecht ([www.provincie-utrecht.nl/chat](http://www.provincie-utrecht.nl/chat)). Voorts wordt duidelijk gemaakt hoe het belang van deze waarden in de afweging is betrokken en op welke wijze (in de voorschriften) is voorzien in bescherming van deze waarden. Wanneer aantasting niet te vermijden is, wordt in de toelichting aangegeven op welke wijze deze aantasting zoveel mogelijk is beperkt.

### **Artikel 1.8 Landschap**

**Eerste lid:** Als landschappen worden aangewezen: Eemland, Gelderse Vallei, Groene Hart, Rivierengebied en Utrechtse Heuvelrug.

**Tweede lid:** Een landschap is geen statisch plaatje: landschap is altijd in ontwikkeling en dynamiek hoort daarin. In het werken met landschapskwaliteit wordt uitgegaan van een samenspel tussen beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties).

Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten. Als er sprake is van een zeer open gebied, bevat een ruimtelijk plan bepalingen om die openheid te behouden. Hierbij valt te denken aan het tegengaan van (hoge) bebouwing.

In de Bijlage Kernkwaliteiten landschappen is per landschap beschreven welke kernkwaliteiten beschermd moeten worden.

**Derde lid:** Een aantasting van het landschap is onevenredig, indien het belang van de ruimtelijke ontwikkeling die door het ruimtelijk plan mogelijk wordt gemaakt niet opweegt tegen de aantasting van de kernkwaliteiten die het gevolg is van de ruimtelijke ontwikkeling. Een goede locatiekeuze beperkt de schade voor het landschap. Voorts is een goede landschappelijke inpassing vereist die in de regels van het plan is geborgd.

**Vierde lid:** In de toelichting wordt aangegeven om welke kernkwaliteiten het gaat, aan de hand van een toelichtende kaart en een korte omschrijving van de na te streven (beeld)kwaliteit. Voorts wordt duidelijk hoe het belang van deze kernkwaliteiten in de afweging is betrokken en op welke wijze (in de voorschriften) is voorzien in behoud van de kernkwaliteiten. Wanneer aantasting niet te vermijden is, wordt in de toelichting aangegeven op welke wijze deze aantasting zoveel mogelijk is beperkt. De Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen



(Kwaliteitsgids) vormt een goede bron hiervoor. De Kwaliteitsgids biedt ook inspiratie voor een landschappelijk goede inpassing van ontwikkelingen. Zie ook: [www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids](http://www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids).

#### **Artikel 1.9 Aardkundige waarden**

**Tweede lid:** Het gaat hierbij om regels die de aantasting van aardkundige waarden voorkomen of tot het uiterste beperken. Het geven van een dubbelbestemming is mogelijk en kan aanbeveling verdienen als de aardkundige waarden zich over meerdere andere bestemmingen uitstrekken. Daarbij dient de rangorde tussen de bestemmingen te worden aangegeven. Ter bescherming van de waarden kunnen zo nodig aanlegvoorschriften worden opgenomen.

#### **Artikel 1.10 Veengebied kwetsbaar voor oxidatie**

**Tweede lid:** Het gaat hier om een regeling voor agrarische 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 maïsteelt), 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.

#### **Artikel 1.11 Beschermingszone drinkwaterwinning**

**Gehele artikel:** Behoud van de kwaliteit van het drinkwater is essentieel. De duurzame veiligstelling van de drinkwatervoorziening geldt als een dwingende reden van groot openbaar belang. Voorkomen moet worden dat de risico's op verslechtering van de bronnen toenemen (stand-still). Voor de afweging is het van belang, dat met het waterwinbelang in voldoende mate rekening is gehouden.

De Handreiking ruimtelijke bescherming drinkwaterwinningen bevat onder meer een methodiek voor beoordeling van risico's van ruimtelijke ontwikkelingen voor waterwinbelang. Toegelicht moet worden tot welke keuzes de afweging heeft geleid. Indien door een functiewijzing de risico's op verontreiniging toenemen, moeten locatiealternatieven worden overwogen. Als dit om zwaarwegende redenen niet mogelijk is, moeten maatregelen worden genomen om risico's te verkleinen.

#### **Artikel 1.12 Vrijwaringszone versterking regionale waterkering**

**Eerste lid:** De geometrische plaatsbepaling van de vrijwaringszone versterking regionale waterkering is indicatief bepaald.

**Tweede lid:** Voor de vrijwaringszone biedt 30 meter in algemene zin voldoende ruimte voor versterking of reconstructie van de regionale waterkering. De exacte maat die van toepassing is op een regionale waterkering is opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterbeheerders.

De primaire waterkeringen worden door rijksregelingen beschermd.

#### **Artikel 1.13 Overstroombaar gebied**

**Eerste lid:** Grote delen van de provincie liggen in overstroombare gebieden van Nederrijn, Lek en het Eemmeer. Het is belangrijk dat vitale en kwetsbare objecten, zoals elektriciteitscentrales en ziekenhuizen, woonwijken en bedrijventerreinen bestand zijn tegen overstromingen. Voor buitendijkse gebieden geldt dit ook voor individuele woningen en bedrijven.

Door een goed doordachte locatiekeuze en inrichting kunnen de gevolgen van een overstroming aanzienlijk beperkt worden. Nadere definiëring van de objecten is te vinden in de Handreiking Overstromingsrobuust inrichten. De Handreiking helpt ook om via het ruimtelijk spoor wonen en werken in gebieden met overstromingsrisico's veiliger te maken.

#### **Artikel 1.14 Waterbergingsgebied**

**Tweede lid:** Het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden die het waterbergend vermogen van het waterbergingsgebied doen verminderen of de waterberging kunnen belemmeren. In ieder geval kan worden gedacht aan verstedelijking, het dempen van watergangen en het ophogen van gronden. Dergelijke ontwikkelingen zijn wel toegestaan indien maatregelen worden getroffen op grond waarvan het waterbergend vermogen en de overstromingsmogelijkheden volledig gehandhaafd blijven. In dat geval is er geen strijd met de waterbergingsfunctie.

## 2. Landelijk gebied

### Artikel 2.1 Agrarische bedrijven

**Gehele artikel:** Dit artikel heeft betrekking op agrarische bedrijven. Hieronder vallen de grondgebonden landbouw en de niet-grondgebonden landbouw. Onder de grondgebonden landbouw vallen veehouderijen, akkerbouw en tuinbouw. Onder de niet-grondgebonden landbouw vallen intensieve veehouderijen, glastuinbouw en teelt van bijvoorbeeld champignons. De glastuinbouw is in afzonderlijke artikelen geregeld (zie de artikelen Glastuinbouw niet toegestaan en Concentratiegebied glastuinbouw).

Dit artikel bevat maximale oppervlaktematen. De bebouwing ten behoeve van de dieren bestaat uit één bouwlaag met bijbehorende reguliere bouwhoogten: een veestapel mag niet gestapeld worden. Maximale oppervlaktematen:

- een agrarisch bouwperceel ten behoeve van grondgebonden veehouderij is maximaal 1,5 hectare. Doorgroei naar 2,5 hectare is mogelijk onder voorwaarden die gericht zijn op ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
- een agrarisch bouwperceel ten behoeve van intensieve veehouderij, een agrarisch bouwperceel ten behoeve van akker- en tuinbouw en een agrarisch bouwperceel voor bedekte teelt (bijvoorbeeld champignons) is maximaal 1,5 hectare. Doorgroeimogelijkheden zijn er niet;
- een agrarisch bouwperceel ten behoeve van intensieve veehouderij in het 'Landbouwstabiliseringsgebied' heeft geen uitbreidingsmogelijkheden;
- een agrarisch bouwperceel ten behoeve van glastuinbouw is maximaal 2 hectare buiten de glastuinbouwconcentratiegebieden. Dit is in aparte artikelen geregeld;

**Vierde lid:** De maximale oppervlaktemaat bedraagt 1,5 hectare. Dit betekent niet dat elk oppervlaktemaat ook 1,5 hectare moet zijn: kleinere bouwvlakken zijn ook zeer zeker mogelijk.

**Vijfde lid:** De uitbreiding boven de 1,5 hectare tot maximaal 2,5 hectare wordt slechts onder voorwaarden toegestaan. Bij ontwikkeling van bebouwing in het landelijk gebied is het nodig om de ruimtelijke samenhang te bewerkstelligen met de bestaande bebouwing én met structurerende elementen in het landschap. Voor landschappelijke inpassing kan, net als voor het omgaan met de kernkwaliteiten van de landschappen, gebruik worden gemaakt van de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. Deze biedt een goede inspiratiebron voor inpassing in de verschillende landschappen in onze provincie. Zie ook: [www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids](http://www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids). Met betrekking tot de voorwaarden genoemd onder b., c. en d.: maatgevend is een verbetering ten opzichte van de bestaande wettelijke normen, zodanig dat de betreffende uitbreiding een duidelijke bijdrage levert aan de ontwikkeling van een mens-, dier- en milieuvriendelijke landbouw. Mogelijkheden om hier invulling aan te geven zijn onder anderen:

- het voldoen aan de Maatlat Duurzame Veehouderij van de Stichting Milieukeur;
- de vergroting van de beschikbare ruimte per gehouden dier, oftewel grotere ruimtebehoefte bij gelijkblijvende veebezetting en het "beter leven sterrensysteem" van de dierenbescherming;
- het verkleinen van hindercontouren via het sterk verminderen van afvalstromen, ammoniakuitstoot, fijnstofuitstoot en geurhinder en de inzet van Beste Beschikbare Technieken (Plus);
- het aantoonbaar verminderen/verkleinen van risico's voor gezondheid van werknemers, omwonenden en bezoekers van het bedrijf of de omgeving van het bedrijf.

**Zesde lid:** Voor bestaande niet-grondgebonden veehouderijbedrijven in het landbouwstabiliseringsgebied geldt een "stand still": er zijn geen doorgroeimogelijkheden. Peildatum is de dag van publicatie van (het ontwerp) van de PRV 2013 (Herijking 2016).

**Zevende lid:** In het gehele landelijk gebied zijn niet-agrarische nevenactiviteiten mogelijk. Deze nevenactiviteiten vallen niet onder de definitie van "verstedelijking" (zie artikel Algemene bepalingen). Bij nevenactiviteiten kan gedacht worden aan zorglandbouw, recreatie kinderopvang, boerderijeducatie, agrarische natuur- en landschapsbeheer en de productie en verkoop van streekproducten. Voor deze activiteiten moet ruimte worden gevonden binnen het bestaande bouwvlak. Nevenactiviteiten moeten ruimtelijk ondergeschikt blijven aan de agrarische activiteiten. Voorkomen moet worden dat de nevenactiviteit hoofdactiviteit wordt, zonder dat voldaan wordt aan de sloopverplichting die van toepassing is bij de bedrijfsvestiging na beëindiging van de agrarische activiteiten.

**Achtste lid:** Een beeldkwaliteitsparagraaf bevat in ieder geval een analyse van de bestaande kwaliteiten, een onderbouwing op welke wijze de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan die kwaliteiten en op welke wijze dit in de regels van het ruimtelijk plan is verankerd.

Op basis van een goede ruimtelijke ordening wordt verwacht dat aangetoond wordt dat geen significante negatieve effecten optreden op de wezenlijke waarden en kenmerken van nabijgelegen natuur.

## **Artikel 2.2 Glastuinbouw niet toegestaan**

**Derde lid:** De bestaande bedrijven buiten de concentratiegebieden kunnen zich ontwikkelen tot een omvang die nodig is voor een doelmatige voortzetting tenzij zwaarwegende landschappelijke bezwaren of andere (agrarische) functies een dergelijke groei ongewenst maken. De maximum toegestane omvang van bestaande glastuinbouwbedrijven buiten de glastuinbouwconcentratiegebieden is 2 hectare.

## **Artikel 2.3 Concentratiegebied glastuinbouw**

**Tweede lid:** Bundeling van glastuinbouwbedrijven is gewenst. Dit kan zowel economische en milieutechnische als landschappelijke voordelen opleveren. Voor glastuinbouwbedrijven geldt binnen het concentratiegebied geen maximum oppervlakte.

## **Artikel 2.4 Natuur Netwerk Nederland**

**Gehele artikel:** Op 1 oktober 2012 is titel 2.10 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Dit artikel voldoet daaraan.

**Tweede lid:** Wanneer binnen het Natuur Netwerk Nederland (NNN) andere functies aanwezig zijn dan natuur (de zogenaamde ingesloten functies) dan worden de potentiële waarden niet tot de wezenlijke waarden gerekend. De bescherming richt zich hier alleen op actuele waarden. Bij gebruiksvormen met een medebestemming natuur, zoals bos met natuurwaarden, dienen de potentiële waarden wel beschermd te worden, omdat hier de beoogde natuurkwaliteit moet kunnen worden bereikt. De aanwezige natuurelementen (bijvoorbeeld bos of schraal grasland) dienen een (mede) natuurbestemming te krijgen. Het verdient de voorkeur de ingesloten functies scherp te begrenzen, zodat overal waar daadwerkelijk natuur aanwezig is, deze de volledige bescherming krijgt die deze verdient.

**Derde lid:** Dit artikellid wordt hierna schematisch weergegeven.

Niet elke ingreep leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden. Ingrepen die (eventueel nadat inrichtingsmaatregelen zijn genomen) niet de wezenlijke kenmerken en waarden significant aantasten, zijn vanuit dit artikel toegestaan. Dit geldt ook voor uitbreidingen van geringe omvang van al binnen het NNN bestaande functies.

Bij significante aantasting van waarden en kenmerken moet in ieder geval gedacht worden aan:

- de aanwezigheid van zones met bijzondere ecologische kwaliteit (bijzondere samenhang abiotische en biotische kenmerken, goed ontwikkelde systemen, zoals waardevolle oude boskernen);
- gebieden die bepalend zijn voor de aaneengeslotenheid en robuustheid van het NNN;
- de aanwezigheid van bijzondere soorten;
- de aanwezigheid van essentiële verbindingen (bijvoorbeeld foerageer- en migratieroutes).

De natuurdoelstellingen worden uitgewerkt in het Natuurbeheerplan 2017.

Dit artikellid biedt ook ruimte voor het toepassen van de NNN-saldobenadering. Bij de saldobenadering gaat het om een combinatie van projecten of handelingen die tevens tot doel heeft het functioneren van het NNN op gebiedsniveau per saldo te verbeteren, via het vergroten van de waarden en/of het vergroten van de reële oppervlakte aan natuur. Er moet dus een duidelijke onderlinge samenhang zijn tussen de betreffende plannen, projecten of handelingen. Deze ruimtelijke samenhang wordt verwoord in de toelichting van het ruimtelijk plan of, indien de ruimtelijke samenhang zich over meer dan één ruimtelijk plan uitstrekt, in een document (gebiedsvisie) dat de samenhangen tussen de betrokken plangebieden beschrijft. Tevens moet worden toegelicht hoe de ontwikkelingen worden gerealiseerd en hoe deze worden geborgd.

Het programma Hart van de Heuvelrug is gebaseerd op een verevening van rode en groene bestemmingen. De basis hier is dat het programma door het realiseren van ecologische corridors en uitbreiding van kerngebieden in totaliteit leidt tot een kwaliteitsverbetering van het NNN.

Individuele ingrepen zijn onder voorwaarden mogelijk (nee, tenzij). Bij individuele ingrepen gaat het om ontwikkelingen in het NNN op lokaal niveau met een individueel belang en een beperkte invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van een NNN-gebied. Mitigerende maatregelen zijn bedoeld om de gevolgen van een ingreep voor natuur en landschap ter plekke van de ingreep te verzachten. Te denken valt aan de bouw van wildviaducten, plaatsing van geluidsschermen en verbeteren van de inrichting (ecologisch, landschappelijk) van en rond het voor de versturende functie gebruikte terrein. Indien deze maatregelen zeer effectief zijn, is het theoretisch mogelijk dat geen sprake meer is van significante gevolgen. Voor zover mitigerende maatregelen niet volstaan, moeten de gevolgen worden gecompenseerd.

Door toepassing van het derde lid kan de feitelijke begrenzing van het NNN worden gewijzigd. Deze wijzigingen worden periodiek meegenomen in de zogenaamde geconsolideerde versie van deze verordening. Bij de herijking van deze verordening wordt het NNN opnieuw aangewezen en vastgesteld.

**Derde lid, sub a:** De eisen van aanwezigheid van een groot openbaar belang en de afweging van reële alternatieven gelden niet voor veranderingen in de bebouwing en terreinverharding van omheinde militaire

terreinen (artikel 2.10.4 Barro). De nadelige effecten bij dergelijke veranderingen moeten wel worden gecompenseerd.

**Derde lid:** Compensatie kan alleen door inrichting van nieuwe natuur elders plaatsvinden. Financiële compensatie, in de zin dat een bedrag wordt vastgelegd om de compensatie te kunnen realiseren, is een middel om de compensatie uit te stellen of te laten realiseren door een andere partij of grondeigenaar, niet om compensatie af te kopen

**Derde lid, sub b, onder 2:** Uitgangspunt van compensatie is dat het NNN kwalitatief en kwantitatief in stand blijft. In principe vindt de compensatie aansluitend op het bestaande NNN plaats. Dat kan zijn op een plaats die nu nog geen status heeft of binnen de groene contour. Die laatste sluit ook aan op het NNN en biedt de garantie dat het NNN ook daadwerkelijk wordt versterkt. Compensatie binnen het NNN is mogelijk in de bijzondere gevallen waar binnen het NNN de beoogde natuur nog niet is gerealiseerd. De compensatie biedt dan de kans op versnelde realisatie. Om verkleining van het NNN te voorkomen, zullen gedeputeerde staten aanvullend op het NNN een nieuw gebied als NNN aanwijzen, waar op een later tijdstip nieuwe natuur kan worden gerealiseerd.

**Derde lid, sub b, onder 3:** Verzekerd moet zijn dat de compensatie gerealiseerd wordt. Dit kan geregeld worden via voorwaardelijke bouw- en gebruiksmogelijkheden in een ruimtelijk plan. In een voorwaardelijk voorschrift wordt bewerkstelligd dat een omgevingsvergunning voor de ruimtelijke ingreep alleen kan worden verleend indien de benodigde compensatie is of binnen een vastgestelde termijn wordt gerealiseerd. Dit geldt mutatis mutandis voor de omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Burgemeester en Wethouders kunnen pas een zogenaamd "Wabo-afwijkingbesluit" nemen nadat zij van de gemeenteraad een "verklaring van geen bedenkingen" hebben gekregen. Deze verordening richt zich tot de gemeenteraad. De gemeenteraad dient bij de af te geven verklaring van geen bedenkingen de bepaling van dit lid in acht te nemen.

Afspraken over het toekomstig beheer kunnen aanvullend privaatrechtelijk worden geregeld. Indien de compensatie niet in hetzelfde ruimtelijke plan als de ingreep kan worden opgenomen en verzekerd, bijvoorbeeld doordat de compensatie in een andere gemeente plaatsvindt, dient de zekerstelling op een andere wijze plaats te vinden. Dat kan bijvoorbeeld door reservering van een bedrag dat voldoende is om de compensatie te realiseren in combinatie met een privaatrechtelijke afspraak met een partij die in staat is om de compensatie later, binnen afzienbare termijn, te realiseren.

**Vierde lid:** Uit onderzoekresultaten moet onder meer blijken dat er geen sprake is van significante aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden of, door welke maatregelen aanvullend op de ingreep deze aantasting kan en zal worden voorkomen.

**Vijfde lid:** De nieuw te realiseren NNN moet worden verankerd in een ruimtelijk plan. Op gemeentelijk niveau is het nieuwe NNN dan planologisch beschermd. In dit lid wordt geregeld dat Gedeputeerde Staten bevoegd zijn de nieuw te realiseren NNN aan te wijzen als 'Natuur Netwerk Nederland'.

Door de NNN-saldobenadering kan de feitelijke begrenzing van het NNN worden gewijzigd. De saldobenadering maakt het mogelijk dat op de ene plek binnen het NNN kwaliteitsverlies optreedt, als er op andere plekken voldoende kwaliteitswinst tegenover staat. Die winst kan ook bereikt worden door gronden aan het NNN toe te voegen en in te richten.

Een vergelijkbare situatie doet zich voor bij compensatie. Ter plekke van de ingreep met groot openbaar belang zal het NNN moeten worden verkleind en ter plekke van de compensatielocatie vergroot. Indien de compensatie plaatsvindt binnen het NNN, ter plekke van een locatie waar nog natuur moet worden gerealiseerd, moet het NNN nog worden aangevuld met een vergelijkbare oppervlakte aan nieuwe, nog in te richten natuur, om te voorkomen dat de totale oppervlakte van het NNN afneemt. Dit artikellid maakt het mogelijk dat Gedeputeerde Staten deze aanpassingen doorvoeren.

Door de aanwijzing worden de objecten (kaarten) gewijzigd. Wanneer Gedeputeerde Staten het object van het NNN aanpassen, dan heeft dit direct gevolgen voor het object 'Luchtvaartterreinen'. Dit object moet gelijktijdig worden gewijzigd.

Nieuwe ruimtelijke ingreep in het NNN:

Ingrepen die **niet** onder het "nee, tenzij-regime" vallen:

- uitbreidingen van geringe omvang t.b.v. bestaande functies, of
- ingrepen die door inrichtingsmaatregelen uiteindelijk geen negatieve effecten op de natuur veroorzaken.

Deze ingrepen zijn toegestaan als de ruimtelijke afweging dat toestaat.

Ingrepen die **wel** onder het "nee, tenzij-regime" vallen:

1. individuele ingrepen die significante aantasting tot gevolg hebben, of
2. NNN-saldobenadering.

**Ad 1 Individuele ingrepen** die (ondanks inrichtingsmaatregelen) significante aantasting tot gevolg hebben, zijn niet toegestaan, tenzij:

- er een groot openbaar belang is en
- er geen reële andere mogelijkheden zijn.

Is aan deze voorwaarden voldaan, dan is de ingreep toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- de significante aantasting wordt zoveel mogelijk beperkt door mitigerende maatregelen;
- de overblijvende significante aantasting gecompenseerd wordt door inrichting van nieuwe natuur elders waarbij de voorwaarden gelden die genoemd zijn in het derde lid onder b;
- en wanneer compensatie in natura niet mogelijk is, moet worden zeker gesteld dat compensatie op een later tijdstip, binnen afzienbare termijn wordt gerealiseerd.

Voor militaire terreinen gelden de voorwaarden van het groot openbaar belang en de afwezigheid van reële alternatieven niet, mits de ingreep beperkt blijft tot de omvang en de locaties zoals beschreven in het derde lid onder a.

**Ad 2 NNN-saldobenadering:** ruimtelijke ontwikkelingen zijn op gebiedsniveau alleen mogelijk als er **per saldo géén** significante aantasting ontstaat (de natuur mag er niet op achteruit gaan). De eisen groot openbaar belang of de andere mogelijkheden gelden niet bij de NNN-saldobenadering.

Er moet een ruimtelijke onderbouwing zijn, of indien er meerdere ruimtelijke plannen betrokken zijn een document (gebiedsvisie) als basis voor die ruimtelijke plannen:

- hieruit moet de samenhang van de projecten blijken,
- de wijze waarop de ontwikkelingen van de projecten worden gerealiseerd en
- de wijze waarop de ruimtelijke ontwikkelingen wordt geborgd.

### **Artikel 2.5 Stiltegebied**

**Tweede lid:** Het beleid is erop gericht dat mensen en dieren stilte kunnen ervaren. Het instellen van stiltegebieden is hierbij een belangrijk hulpmiddel. Significante negatieve beïnvloeding van de geluidsbelasting kan zich bijvoorbeeld voordoen bij toevoeging van niet-agrarische nevenfuncties bij agrarische bedrijven, functiewijziging van beëindigende agrarische bedrijven en bij ontwikkelingen ter plaatse van bestaande niet-agrarische bedrijven. Voorkomen moet worden dat hierdoor een significante toename plaatsvindt van de geluidsbelasting in het stiltegebied, anders dan ten gevolge van de gebiedseigen geluiden. Een toename van de geluidsbelasting is niet significant indien voldaan wordt aan een richtwaarde van 35 dB(A) LAeq,24h op een afstand van 50 meter, zoals is opgenomen in de Provinciale Milieuverordening Utrecht. Bestaande functies (ook de stilteverstorende functies) binnen het stiltegebied kunnen blijven bestaan. Binnen het stiltegebied blijven ontwikkelingen die bij het gebied horen, zoals onder meer agrarische activiteiten en stille vormen van recreatie mogelijk. Het beleid is erop gericht dat mensen en dieren stilte kunnen ervaren. Het instellen van stiltegebieden is hierbij een belangrijk hulpmiddel.

## **3. Landelijk gebied, verstedelijkingsverbod en uitzondering**

### **Artikel 3.1 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied**

**Tweede lid:** Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te behouden, moet een ongebreidelde uitwaaiing van stedelijke functies voorkomen worden. Binnen deze context zijn nieuwe vormen van verstedelijking niet toelaatbaar. Op dit verbod zijn in de verordening uitzonderingen mogelijk. Deze uitzonderingen zijn expliciet aangegeven met de formulering "In afwijking van artikel 3.1". Het betreft situaties waarbij nieuwe bebouwing voor stedelijke functies in plaats komt van bestaande bebouwing (agrarisch of anderszins) waarbij nieuwe stedelijke functies tot stand komen in samenhang met de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

**Derde lid:** In de praktijk komen situaties voor, waarbij er sprake is van langjarig gebruik en bebouwing voor een stedelijke functie, zonder dat dit gebruik een overeenkomstige bestemming heeft gekregen. Het gemeentebestuur dient in dit soort situaties een afweging maken of tegen deze situatie alsnog handhavend kan en moet worden opgetreden. Bij deze afweging worden onder meer argumenten van een goede ruimtelijke ordening en de provinciale belangen betrokken. Daar waar de redelijkheid zich tegen handhaving verzet, moet legalisatie mogelijk zijn, tenzij het gaat om situaties waarbij veel van deze gevallen zich voordoen in een beperkt gebied. Dit laatste is bijvoorbeeld aan de orde in gebieden met een grote concentratie aan niet vergunde, illegale bouwwerken die recreatief gebruikt worden voor permanente bewoning. Voor dergelijke situaties is een gebiedsgewijze aanpak noodzakelijk op basis waarvan zo nodig een herziening van de PRS en PRV kan worden doorgevoerd.

### **Artikel 3.2 Woningen en Woonschepen in landelijk gebied**

**Tweede lid:** De maximale inhoudsmaat van een woning in het landelijk gebied moet landschappelijk goed inpasbaar zijn. Hierbij moet gedacht worden aan 600 tot 800 m<sup>3</sup>.

**Derde lid en vierde lid sub b:** de maatvoering van woonschepen en ligplaatsen moet landschappelijk goed inpasbaar zijn. Het mag niet lijden tot een onevenredige afbreuk van de landschappelijke kwaliteit van de omgeving. Hierbij moet gedacht worden aan:

- lengte, breedte en hoogte van het woonschip zijn respectievelijk ten hoogste 18 meter, 6 meter en 3.50 meter;
- de afstand tussen twee woonschepen is ten minste 5 meter;
- bij een woonschip van historische waarde is de lengte ten hoogste 30 meter;
- de hoogte wordt gemeten vanaf de waterlijn.

**Vierde lid:** Voor nieuwe vervangende ligplaatsen geldt dat rekening moet worden gehouden met de belangen van natuur, landschap, cultuurhistorie, scheepvaart en waterbeheer.

**Vijfde lid:** hier wordt een generieke onderbouwing van een generieke inhoudsmaat (woningen en woonschepen) gevraagd. Gebiedsgewijs kan wel gedifferentieerd worden. Hierbij kan gedacht worden aan villawijken in het bos gelegen buiten de rode contour (woningen). Een beeldkwaliteitsparagraaf is nodig indien het nieuwe ruimtelijk plan een "wezenlijk" grotere maat (inhoud; ligplaats) mogelijk maakt ten opzichte van het oude ruimtelijk plan. Een beeldkwaliteitsparagraaf bevat in ieder geval een analyse van de bestaande kwaliteiten, een onderbouwing op welke wijze de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan die kwaliteiten en op welke wijze dit in de regels van het ruimtelijk plan is verankerd.

### **Artikel 3.3 Bebouwingsenclaves en -linten**

**Tweede lid, onder a:** Voor verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bestaan verschillende mogelijkheden. Binnen bestaande bouwkavels kan worden gedacht aan herstel van waardevolle bebouwing, afbraak van storende bebouwing, sanering van storende functies in samenhang met vestiging van gewenste functies. Op naastgelegen onbebouwde kavels kan worden gedacht aan herstel van waterlopen en landschapsstructuren, herstel van doorzichten en dergelijke. De omvang en verschijningsvorm van een nieuwe of uit te breiden stedelijke functie moet passen binnen het omringende landschap en de bestaande bebouwing. Cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast en de inhoud van de woning moet aansluiten bij de omliggende bebouwing.

**Derde lid:** Een beeldkwaliteitsparagraaf bevat in ieder geval een analyse van de bestaande kwaliteiten, een onderbouwing op welke wijze de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan die kwaliteiten en op welke wijze dit in de regels van het ruimtelijk plan is verankerd.

### **Artikel 3.4 Recreatiewoningen**

**Eerste lid:** Bij de herijking wordt de geometrische plaatsbepaling van 'Recreatiewoningen' zoals vastgelegd in het GML-bestand verbeeld op de kaart Landelijk gebied.

### **Artikel 3.5 Kernrandzone**

**Gehele artikel:** Gemeenten worden gestimuleerd om voor het gebied binnen de kernrandzone van hun kern(en) beleid te ontwikkelen gericht op het behouden en versterken van ruimtelijke kwaliteit (PRS). Als het hiervoor nodig is om een kostendrager te zoeken kan door toepassing van dit artikel verstedelijking mogelijk worden gemaakt. Deze verstedelijking buiten het stedelijk gebied (de rode contour) betekent een aantasting, die gecompenseerd wordt door verhoging, versterking van ruimtelijke kwaliteit binnen of buiten de 'Buiten de kernrandzone' kan zowel het stedelijk, als het landelijk gebied betreffen. De met dit artikel toegestane verstedelijking is gericht op functies ten dienste van de aangrenzende kern en is onder de genoemde voorwaarden mogelijk.

**Eerste lid:** Iedere kern beschikt over een kernrandzone, rondom de kern, waarin meer of minder stedelijke activiteiten plaatsvinden. Het is aan gemeenten om voor deze zone gericht ruimtelijk beleid te ontwikkelen, waarbij bestaande kwaliteiten worden of blijven geborgd, dan wel kwaliteiten worden ontwikkeld of versterkt.

**Tweede lid:** Bij kwaliteitsversterking in de kernrandzone valt te denken aan prettige verblijfsmogelijkheden, goede verbindingen vanuit de kern, een landschappelijk zorgvuldige overgang tussen stedelijk gebied en het omliggende buitengebied en aan de mogelijkheid van 'ommetjes' in de kernrandzone. Dit kan gepaard gaan met de aanleg en het beheer van groen en recreatieve voorzieningen. Deze doelen kunnen eventueel worden gerealiseerd door verstedelijking in de vorm van bijvoorbeeld woningbouw of horeca toe te staan. De omvang hiervan kan variëren van bijvoorbeeld een enkele woning tot een klein woonbuurtje en is afhankelijk van (de aard en omvang van) het te realiseren doel, waarbij de toe te voegen verstedelijking in redelijke verhouding dient te staan tot het te bereiken doel.

Kwaliteitsversterking buiten de kernrandzone kan in het stedelijk gebied plaatsvinden. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de uitplaatsing van een functie uit stedelijk gebied ten dienste van leefmilieu of binnenstedelijke ontwikkeling. Bij uitplaatsing van een bedrijf dienen eerst de alternatieve vestigingsmogelijkheden op een regulier bedrijventerrein in de regio te worden onderzocht.

Kwaliteitsverbetering buiten de kernrandzone kan ook in het landelijk gebied plaatsvinden. Hierbij gaat het om de verbetering van ruimtelijke kwaliteit in het kader van ruimte voor ruimte, realisatie van natuur binnen een groene contour of de realisatie van groen en/of voorzieningen binnen een recreatiezone, waarbij de bijbehorende woning(en) (geclusterd) (terug)gebouwd kunnen worden in de kernrandzone.

Indien de verstedelijking bestaat uit de ontwikkeling van een kernrandactiviteit, dan is extra kwaliteitsversterking niet vereist en kan worden volstaan met een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing.

**Tweede lid, onder a:** Wat een evenredige verhouding is tussen kwaliteitsversterking en verstedelijking, hangt af van de aard en de omvang van zowel de kwaliteitsversterking als de verstedelijking. Er zijn verschillende methoden mogelijk om te bepalen of de aantasting door de beoogde verstedelijking voldoende wordt gecompenseerd door kwaliteitsversterking. Zie ook de Handreiking Kwaliteit van kernrandzones:

<http://www.kernrandzonesprovincieutrecht.nl/>.

Als de verstedelijking niet één-op-één kan worden gekoppeld aan een concrete kwaliteitsversterking, dan bevat de ruimtelijke onderbouwing een toelichting op de te hanteren verdeelsleutel voor het bepalen van de bijdrage die initiatiefnemer ten laste wordt gelegd.

**Tweede lid, onder b:** Landschappelijke inpassing vraagt enerzijds om een zorgvuldige afweging van situering en massawerking van het planinitiatief zelf en anderzijds om bij het gebied aansluitende specifieke inpassingsmaatregelen. Deze laatste kunnen betrekking hebben op het toevoegen, versterken of herstellen van bestaande landschappelijke kenmerken en/of kwaliteiten. De Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen (Kwaliteitsgids) vormt hiervoor een goede bron. Zie ook: [www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids](http://www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids).

De gebiedskenmerken van kern en kernrandzone zijn qua schaal bij een kleine kern van een andere orde dan bij een grote stad. Zowel aard (woning, bedrijf) als omvang (enkele woning, woonbuurtje) zijn bepalend voor het 'opnamevermogen' van het gebied. Voor beoordeling van de aanvaardbaarheid speelt voorts ook de afwijking ten opzichte van de geldende bestemming een rol. Bij incidentele ontwikkelingen wordt aangesloten bij bebouwings-enclaves en -linten.

**Tweede lid, onder c:** Voor zowel overwegend bebouwde (o.a. woonbuurtje) als onbebouwde verstedelijking (o.a. sportvelden) geldt dat deze aansluitend aan stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Bij meer incidentele ontwikkelingen (o.a. een individuele woning) kan ook worden aangesloten op overige verstedelijkte structuur in de kernrandzone.

**Tweede lid, onder d:** Er dient te zijn veilig gesteld, dat de kwaliteitsversterking parallel dan wel binnen afzienbare, in de planregels vast gelegde, periode na realisatie van de verstedelijking wordt uitgevoerd en duurzaam in stand wordt gehouden. Zie hiervoor ook de Handreiking Kwaliteit van kernrandzones:

<http://www.kernrandzonesprovincieutrecht.nl/>.

**Derde lid:** De reikwijdte van de ruimtelijke onderbouwing en beeldkwaliteitsparagraaf is afhankelijk van de omvang en aard van de ontwikkeling. De onderbouwing voor een ruimtelijk plan voor een beperkt deelgebied is eenvoudiger, als een gemeentelijke (structuur)visie beschikbaar is voor een groter gebied dat bijvoorbeeld de kern en de gehele kernrandzone omvat. Een dergelijke visie kan als uitnodigend ruimtelijke beleidskader procedurele meerwaarde bieden als daarover met de provincie overeenstemming is. Het opstellen van een ontwikkelingsvisie is echter een gemeentelijke keuze. Kortom: je weet wel.

### **Artikel 3.6 Bestaande stedelijke functies, anders dan wonen**

**Eerste lid:** Bij de herijking is de naam van het artikel gewijzigd in 'Bestaande stedelijke functies, anders dan wonen'.

**Tweede lid, sub a:** Een perceel dat bestemd is voor een specifiek stedelijke functie kan een andere stedelijke bestemming krijgen. Niet alle stedelijke bestemmingen zijn toegestaan: een recreatiewoning mag niet omgezet worden naar permanente bewoning en bestaande stedelijke functies mogen niet omgezet worden naar bestemming kantoor of detailhandel. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de toename van de invloed op de omgeving breed worden beoordeeld. Tot de relevante aspecten worden in ieder geval gerekend: milieuhinder, onevenredige verkeerstoename of verstoring van het landschap.

**Tweede lid, sub b:** Voor bestaande stedelijke functies is een uitbreidingsmogelijkheid van 20% in het algemeen toereikend. Van een economische noodzaak is sprake als aangetoond wordt dat de uitbreiding nodig is voor de continuïteit voor het bedrijf.

### **Artikel 3.7 Functiewijziging (voormalige) agrarische bedrijfspercelen**

**Gehele artikel:** Dit artikel heeft betrekking op agrarische bouwpercelen waar het agrarisch gebruik is gestopt, maar agrarische bedrijfsgebouwen nog aanwezig zijn. Doel van het artikel is om sloop of zinnig hergebruik te bevorderen van bedrijfsgebouwen die hun agrarische gebruiksfunctie hebben verloren. Voor toepassing van het artikel is het niet relevant of ten tijde van het opstellen van een ruimtelijk plan dat herbesteding beoogt, het perceel nog een agrarische bestemming heeft, of dat het perceel eerder al een woonbestemming heeft gekregen nadat het agrarisch gebruik is gestaakt, terwijl wel alle bedrijfsbebouwing nog aanwezig is. Sloop of zinnig hergebruik van aanwezige bedrijfsbebouwing is wenselijk. Wanneer het bouwperceel optimaal gesitueerd en uitgerust is voor de grondgebonden landbouw, dan blijft dat perceel in principe behouden voor de agrarische sector. Dit geldt ook voor de bouwpercelen voor glastuinbouw voor zover deze zijn gelegen in 'Concentratiegebied glastuinbouw'. Bij optimaal gesitueerde bouwpercelen voor de grondgebonden landbouw moet met name worden gedacht aan boerderijen die in het kader van de ruilverkaveling zijn gerealiseerd. De agrarische gronden komen bij voorkeur beschikbaar voor de omliggende agrarische bedrijven. Het beschikbaar blijven voor de landbouw is geen aspect dat kan meewegen voor extra ruimtelijke kwaliteit.

**Tweede lid:** Dit lid maakt bedrijfsmatige stedelijke functies mogelijk na beëindiging van het agrarisch gebruik. Hoofregel is dat er ten minste 50% van de overige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. Daar kan in een aantal gevallen van afgeweken worden. Deze gevallen zijn genoemd in lid 2, sub b, 1° tot en met 5°. In de daar genoemde gevallen kan worden volstaan met minder sloop. De oppervlakte te slopen bedrijfsgebouwen dient in redelijke verhouding tot de nieuwe functie te staan: een evenwichtige verhouding tussen de meeropbrengst door het niet te slopen en de bijdrage aan meer kwaliteit. Afwijking van de sloopeis is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan:

- herstel van landschapselementen;
- versterking van de cultuurhistorische hoofdstructuur (agrarisch cultuurlandschap);
- realisering van extra natuur binnen de Groene contour;
- oplossingen voor de wateropgave;



- realisering van wandel- en recreatiemogelijkheden;
- verbetering van het woonmilieu in een aangrenzende kern;
- sanering van niet-grondgebonden veehouderij uit de nabijheid van een natuurgebied (NNN). Bijvoorbeeld agrarische bedrijven die in een landbouwstabiliseringsgebied zijn gelegen.

Afwijking van de verplichting 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen te slopen is ook mogelijk als de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd op een andere wijze dan door sloop of als de benodigde slooppervlakte mede wordt bereikt door de sloop van bedrijfsgebouwen op een ander voormalig agrarisch bouwperceel en de sloop op die andere locatie ter plekke bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

**Derde lid:** Er kan een woonbestemming worden gegeven. Tot het hoofdgebouw behorende, onder hetzelfde dak als de bedrijfswoning aangebouwde bedrijfsruimte (de voormalige deel), mag aan de burgerwoonfunctie worden toegevoegd. In deze situatie is ook splitsing van het gebouw in meerdere wooneenheden aanvaardbaar, mits de eenheid in de bebouwing gehandhaafd blijft. Daarbij moet voorkomen worden dat de woningen op termijn vervangen worden door bijvoorbeeld vrijstaande woningen.

**Derde lid, sub d:** Een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk binnen de woonbestemming in de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte. Daarnaast is een kantoor of bedrijf aan huis mogelijk in ten hoogste één ander voormalig bedrijfsgebouw. De omvang van het kantoor of bedrijf moet ondergeschikt blijven aan de woonfunctie.

**Vierde lid:** Dit lid bevat de Ruimte voor ruimte-regeling en staat de bouw van een nieuwe woning of woningen toe indien bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Doel van de "sloopeis" is niet alleen het verminderen van de bebouwing in het landelijk gebied maar ook het voorkomen dat bebouwing achterblijft die ruimtelijk ongewenst gebruik uitlokt. Een uitzondering op die sloopverplichting is er voor de deel van een voormalige boerderij die zich immers onder één kap met de voormalige bedrijfswoning bevindt. Ook waardevolle historische bebouwing wordt behouden. Behoud van een kleinere schuur in plaats van nieuw op te richten bebouwing is ook mogelijk.

Afwijking van de genoemde de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen is mogelijk als dat leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit. Hierbij kan worden gedacht aan:

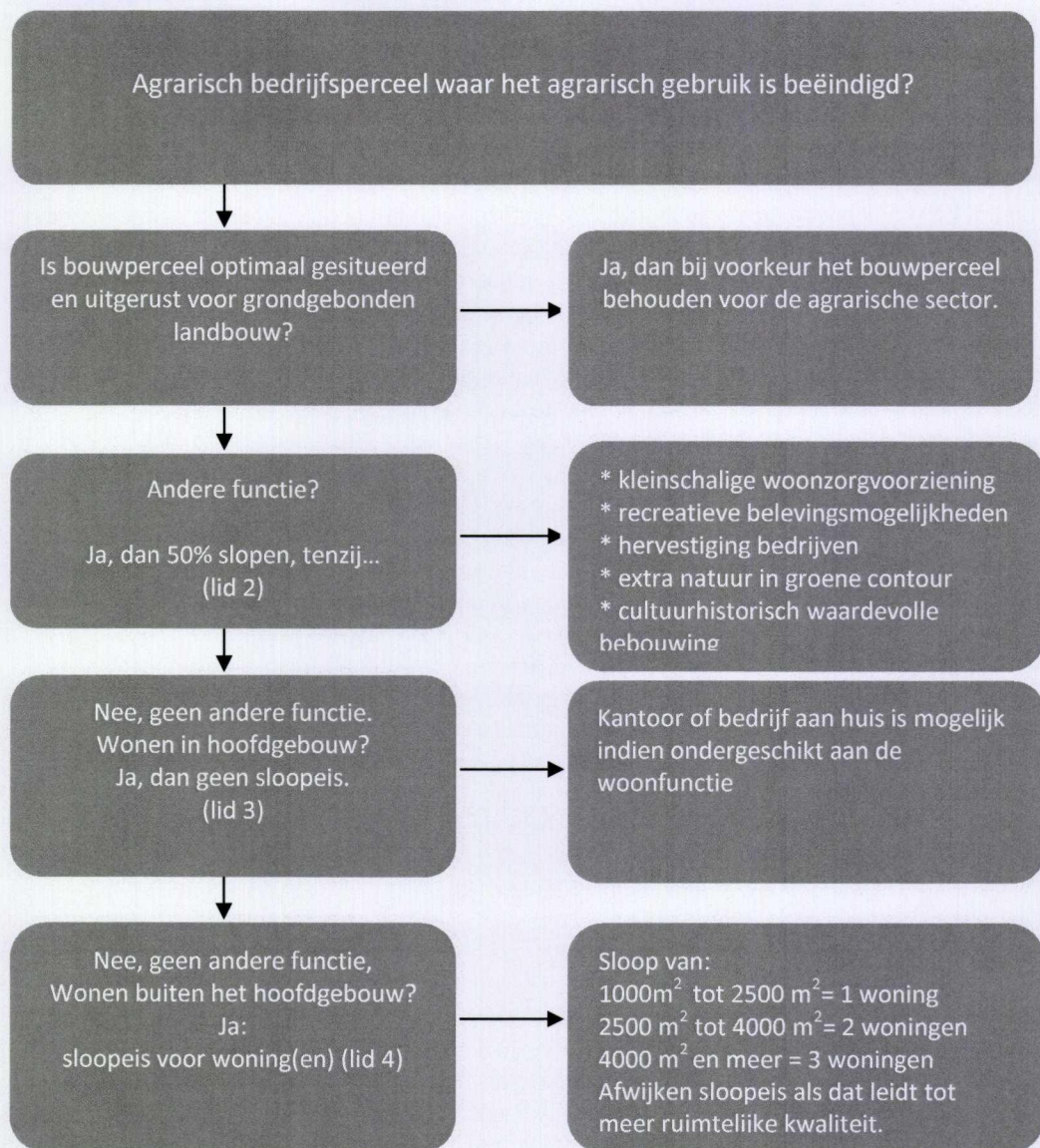
- herstel van landschapselementen;
- versterking van de cultuurhistorische hoofdstructuur (agrarisch cultuurlandschap);
- realisering van extra natuur binnen de Groene contour;
- oplossingen voor de wateropgave;
- realisering van wandel- en recreatiemogelijkheden;
- verbetering van het woonmilieu in een aangrenzende kern;
- sanering van niet-grondgebonden veehouderij uit de nabijheid van een natuurgebied (NNN). Bijvoorbeeld agrarische bedrijven die in een extensiveringsgebied zijn gelegen.

Op grond van het vierde lid, onder c is ook saldering vanuit meerdere voormalige agrarische bedrijven mogelijk. Bijvoorbeeld in situaties waarbij op één perceel niet voldoende te slopen bebouwing beschikbaar is om een extra woning mogelijk te maken. In dergelijke gevallen kan dan de nieuwe woning (of woningen) op één van de vrijgekomen bouwpercelen worden gebouwd of, indien dit uit landschappelijk oogpunt beter is, op een nieuwe bouwlocatie, bij voorkeur aan de rand van een dorp. Indien aanmerkelijk meer wordt gesloopt dan noodzakelijk is om één nieuwe woning mogelijk te maken, maar te weinig voor twee woningen, kan ook dit overschot bij saldering worden betrokken, indien daardoor extra ruimtelijke kwaliteit kan worden gerealiseerd.

De voorwaarden met betrekking tot de nieuwe woning zijn geregeld in artikel Woningen en Woonschepen in landelijk gebied. In het kader van de ruimte voor ruimte-regeling is een kantoor of bedrijf aan huis toegestaan wanneer de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijven aan de woonfunctie.

**Vierde lid, sub c:** De nieuwe woning (of woningen) wordt gesitueerd op de voormalige bedrijfskavel. Hiervan kan worden afgeweken als aangetoond wordt dat een andere locatie in het landelijk gebied (bijvoorbeeld in de kernrandzone) aanmerkelijk meer zou bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarvan is sprake als bijvoorbeeld als realisering van de extra woning op die andere locatie een grote bijdrage levert aan het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsstructuur of aan versterking van het landschap.

## Schema mogelijkheden bij functiewijziging (voormalige) agrarische bedrijfspercelen



### Artikel 3.8 Duurzame energie, met uitzondering van windenergie

**Gehele artikel:** Dit artikel biedt ruimte voor het duurzaam opwekken van energie en de mogelijkheden om energie- of warmteveragende en energie- of warmteleverende functies bij elkaar te brengen. Bij de toepassing van dit artikel moeten ook de andere regels die gelden in het landelijk gebied in acht genomen worden. Zo mag bijvoorbeeld de geluidsbelasting niet negatief worden beïnvloed in een stiltegebied.

**Tweede lid:** Voor de realisatie van nieuwe initiatieven voor bio-energie of zonne-energie gaat de voorkeur uit naar aansluiting bij bestaande bebouwing en bij de schaal van de stedelijke omgeving of agrarische vestiging. Omliggende agrarische, landschappelijke, natuur en andere belangen mogen niet onevenredig worden aangetast of beperkt. Aanvullend gaat bij zonne-energie onze voorkeur uit naar realisatie op daken en pauzelandenschappen (landschappen waar al wel op structuurvisieniveau een bepaalde ontwikkeling is beoogd, maar waarbij de realisatie nog op zich laat wachten) alvorens open velden te benutten. In sommige gevallen kan dubbel grondgebruik en kunnen economische, maar ook milieutechnische redenen een andere locatiekeuze rechtvaardigen. Van belang is dat in dergelijke gevallen een zorgvuldige afweging wordt gemaakt waarin rekening is gehouden met aspecten als verkeersaantrekkende werking, stankoverlast en landschap.

**Derde lid:** Een beeldkwaliteitsparagraaf bevat in ieder geval een analyse van de bestaande kwaliteiten, een onderbouwing op welke wijze de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan die kwaliteiten of niet leiden tot een onevenredige aantastingen of beperking op welke wijze dit in de regels van het ruimtelijk plan is verankerd.

### **Artikel 3.9 Windturbines landelijk gebied**

Windturbines met een ashoogte tot 20 meter zijn in het landelijk gebied onder voorwaarde(n) toegestaan.

### **Artikel 3.10 Windenergielocatie**

**Gehele artikel:** De geometrische plaatsbepaling van de windenergielocaties is indicatief bepaald. Op voorhand is het ruimtebeslag van de windturbines niet exact bekend. In deze expliciet aangewezen gebieden kunnen alleen windturbines worden gerealiseerd met een ashoogte van 60 meter of meer. Deze expliciet aangewezen locaties liggen in het landelijk gebied. In het overige landelijke gebied zijn windturbines tot een ashoogte van 20 meter onder voorwaarden toegestaan (zie artikel Windturbines landelijk gebied).

Er moet rekening worden gehouden met de kernkwaliteiten van de Utrechtse Landschappen (zie artikel Landschap). Evident is dat ook rekening moet worden gehouden met beperkingen vanuit andere beleidsterreinen, zoals rijksbeleid met betrekking tot vrijwaringszones voor radar, Natura 2000, etc. en milieubeheer, zoals geluidsnormen.

Naast de expliciet aangewezen windenergielocaties is het ook mogelijk om windturbines in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren) te realiseren. Hierbij kan gedacht worden aan plaatsing van windturbines op bedrijventerreinen. In het stedelijk gebied geldt er vanuit het provinciale beleid geen minimum of maximum hoogte met betrekking tot windturbines.

**Tweede lid:** De PRS en PRV worden herzien wanneer gemeenten windturbines met een ashoogte van 60 meter of meer willen realiseren op een locatie buiten de in dit artikel aangewezen locaties. Nieuwe locaties moeten nog ruimtelijk afgewogen worden.

### **Artikel 3.11 Groene contour**

**Tweede lid:** Doel van de groene contour is het realiseren van nieuwe natuur. Een middel om tot natuurontwikkeling te komen, is het toestaan van verstedelijking als dat bijdraagt aan het realiseren van natuurdoelstellingen. Deze natuurdoelstellingen zijn uitgewerkt in het Natuurbeheerplan 2017. Het gaat hierbij nadrukkelijk om de realisatie van natuur met voldoende kwaliteit. Indien de verstedelijking geen plek kan vinden binnen de groene contour, kan ze ook in de kernrandzone gerealiseerd worden.

**Derde lid:** Binnen de groene contour liggen gebieden die van belang worden geacht voor het functioneren van het NNN, maar niet onder het NNN zelf vallen, omdat er geen financiering met overheidsmiddelen mogelijk is. Binnen deze gebieden kan op vrijwillige basis NNN gerealiseerd worden. Onomkeerbare ingrepen en processen, zoals grootschalige verstedelijking die het realiseren van natuur binnen de groene contour onmogelijk maakt, zijn niet toegestaan, tenzij de ingreep voortkomt uit een groot openbaar belang en alternatieven ontbreken. Omdat het in de praktijk zeer moeilijk is een evenredige oppervlakte aan nieuwe Groene contour aan te wijzen op een plek die vergelijkbare mogelijkheden biedt voor versterking van het NNN, moet deze compensatie in natura plaatsvinden. Dat is mogelijk elders binnen de Groene contour of in aansluiting op het NNN. Verstedelijking kan ook in een kernrandzone worden gerealiseerd. Ontwikkelingen zoals uitbreiding van agrarische bouwblokken en aanleg van recreatievoorzieningen worden hier niet onder onomkeerbare ingrepen begrepen. Reguliere agrarische ontwikkeling op gronden gelegen binnen de groene contour is gewoon mogelijk.

**Vierde lid:** Een beeldkwaliteitsparagraaf bevat in ieder geval een analyse van de bestaande kwaliteiten, een onderbouwing op welke wijze de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan die kwaliteiten en op welke wijze dit in de regels van het ruimtelijk plan is verankerd.

**Vijfde lid:** Binnen de groene contour kan op vrijwillige basis NNN gerealiseerd worden. De nieuw te realiseren NNN moet worden verankerd in een ruimtelijk plan. Op gemeentelijk niveau is het nieuwe NNN dan planologisch beschermd. In dit lid wordt geregeld dat Gedeputeerde Staten bevoegd zijn de nieuw te realiseren NNN aan te wijzen als 'Natuur Netwerk Nederland'. Door de aanwijzing valt de nieuwe te realiseren natuur onder artikel Natuur Netwerk Nederland. Door de aanwijzing worden de objecten (kaarten) gewijzigd.

### **Artikel 3.12 Bovenlokaal dagrecreatieterrein**

**Gehele artikel:** Bij bovenlokale dagrecreatieterreinen moet gedacht worden aan gebieden zoals het Henschotermeer, de Maarsseveense plassen, Haarzuilens, Doornse Gat, het Noorderpark, Roods-gebieden en recreatieve poorten.

**Eerste lid:** De geometrische plaatsbepaling van bovenlokaal dagrecreatieterrein is indicatief bepaald. Indicatieve betekent voor de meer omvangrijke terreinen zoals de Vinkeveense Plassen dat het recreatieterrein groter is dan de indicatie aangeeft.

**Tweede lid:** een recreatieve poort is een specifieke vorm van een bovenlokaal recreatieterrein.

**Tweede lid, sub b:** Voor bovenlokale dagrecreatieterreinen is continuïteit door ontwikkeling is het uitgangspunt. Er is ruimte voor het toevoegen van voorzieningen gericht op het exploitabel houden en behouden van

bovenlokale recreatieterreinen. Deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door deze regels. De voorzieningen moeten recreatie gerelateerd zijn. Hierbij kan gedacht worden aan horeca, leisurevoorzieningen, verblijfsrecreatie en andere recreatievoorzieningen.

### **Artikel 3.13 Recreatiezone**

**Eerste lid:** De geometrische plaatsbepaling van de recreatiezones is indicatief bepaald.

**Derde lid:** Het gaat om grootschalige recreatieve voorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan een outdoor of leisure complex, recreatieve groengebieden en (open) zwemwaterlocaties. Kleinschalige recreatieve voorzieningen zijn in het gehele landelijk gebied mogelijk. Bij kleinschalige voorzieningen moet gedacht worden aan wandel-, fiets, vaar- en speelvoorzieningen.

**Vierde lid, sub b:** Voor recreatief medegebruik geldt de openbare toegankelijkheid en aanleg van wandel-/fietspaden als uitgangspunt. Hierbij moet worden gedacht aan 60 m wandel-/fietspad per hectare. Het is daarbij wenselijk om zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande routestructuren.

**Vijfde lid:** Bij de groen-ontwikkelingen moet onder meer gedacht worden aan het inrichten van een gebied voor natuur met recreatieve belevings- en gebruikswaarde.

Binnen de recreatiezone is verstedelijking aanvaardbaar als deze bijdraagt aan het realiseren van de recreatiedoelstellingen. Indien de verstedelijking niet binnen de recreatiezone kan worden gerealiseerd, kan zij ook in de kernrandzone gerealiseerd worden, onder de voorwaarden zoals opgenomen in artikel Kernrandzone. De beide zones, recreatiezone en kernrandzone, kunnen elkaar daarbij overlappen.

**Zesde lid:** Een beeldkwaliteitsparagraaf bevat in ieder geval een analyse van de bestaande kwaliteiten, een onderbouwing op welke wijze de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan die kwaliteiten en op welke wijze dit in de regels van het ruimtelijk plan is verankerd.

### **Artikel 3.14 Luchtvaartterrein**

**Eerste lid:** De geometrische plaatsbepaling van de bufferzone rondom het NNN en de Groene contour is indicatief bepaald. In de buffer rondom het NNN en Groene contour moet aangetoond worden dat gemotoriseerd land en opstijgen geen negatieve invloed heeft op het gevoelige gebied. Zie verder bijlage Luchtvaartterreinen.

**Tweede lid:** In stiltegebieden, het NNN, de Groene contour, in de nabijheid van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn nieuwe initiatieven ten aanzien van structureel helikopterverkeer en gemotoriseerde kleine en recreatieve luchtvaart niet toegestaan. Indien uit onderzoek is gebleken dat er geen geluidsoverlast ontstaat, is nieuwvestiging van een luchtvaartterrein wel toegestaan.

### **Artikel 3.15 Toekomstige woonlocatie**

**Eerste lid:** De geometrische plaatsbepaling van de uitbreidingslocaties is indicatief bepaald. Bij uitbreidingslocaties is niet op voorhand duidelijk hoe de exacte planbegrenzing uiteindelijk zal worden. Dit is afhankelijk van het aantal woningen, het ruimtebeslag, de eventueel aanwezige fysieke waarden en ruimtelijke belangen.

**Tweede lid:** In de PRS is per regio en per gemeente een programma voor wonen opgenomen. Daarbij is een onderscheid gemaakt naar inbreiding (binnen de rode contour) en uitbreiding (buiten de rode contour). In de PRS heeft de ruimtelijke afweging van de uitbreidingslocaties die indicatief met een bol zijn opgenomen al plaatsgevonden. Aan het concretiseren van de uitbreidingslocaties worden in de stedelijke programma's voorwaarden gesteld. Conform het Besluit ruimtelijke ordening moet de zogenaamde "duurzame verstedelijkingsladder" (voorheen SER-ladder) worden toegepast. Als aan de voorwaarden is voldaan, kan de gemeente voor een uitbreidingslocatie een ruimtelijk plan vaststellen en de locatie (laten) ontwikkelen. Vroegtijdig overleg met de provincie is nodig, om duidelijk te krijgen of aan de voorwaarden wordt voldaan. Het programma voor de uitbreidingslocaties uit de PRS is als "bijlage Wonen" opgenomen bij deze verordening.

**Tweede lid, sub a:** Woningbouw moet in aansluiting op het stedelijk gebied plaatsvinden. Voor het Eiland van Schalkwijk geldt deze voorwaarde niet. Het Eiland van Schalkwijk heeft een experimenteerstatus (zie artikel Experimenteerruimte).

**Tweede lid, sub b:** Door de realisatie van een woonwijk ontstaat een nieuwe kernrandzone. De kwaliteit daarvan moet gelijktijdig mee ontwikkeld worden.

### **Artikel 3.16 Toekomstig bedrijventerrein**

**Eerste lid:** De geometrische plaatsbepaling van de uitbreidingslocaties is indicatief bepaald. Bij toekomstige bedrijventerreinen buiten de rode contour is niet op voorhand duidelijk hoe de exacte planbegrenzing uiteindelijk zal worden. Dit is afhankelijk van de omvang van het bedrijventerrein, het ruimtebeslag, de eventueel aanwezige fysieke waarden en ruimtelijke belangen.

**Tweede en derde lid:** Nieuwe, nog te ontwikkelen locaties voor bedrijventerreinen zijn alleen mogelijk als ze in overeenstemming zijn met een kwalitatief goed regioconvenant. In dat regioconvenant is in ieder geval de

toepassing van de “duurzame verstedelijkingsladder” (voorheen de SER-ladder) verder uitgewerkt zodat er een relatie is tussen de herstructureringsopgave, planning en fasering en het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Het regioconvenant vormt het vertrekpunt voor de op te stellen herstructureringsplan(nen). Nieuwvestiging of uitbreiding is alleen mogelijk als er een lokaal of regionaal afgestemd herstructureringsplan is en de tijdige realisering van de herstructurering ook economisch en financieel uitvoerbaar is. Voorkomen moet worden dat op de toekomstige bedrijventerreinlocaties bedrijventerreinen worden gerealiseerd zonder dat er een plan is voor de herstructurering van bedrijventerreinen in het stedelijk gebied. Deze zogenaamde voorwaardelijke verplichting moet in het ruimtelijk plan worden opgenomen. Dit geldt ook voor de omgevingsvergunning waarbij van een ruimtelijk plan wordt afgeweken (artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Burgemeester en Wethouders kunnen pas een zogenaamd “Wabo-afwijkingbesluit” nemen nadat zij van de gemeenteraad een “verklaring van geen bedenkingen” hebben gekregen. Deze verordening richt zich tot de gemeenteraad. De gemeenteraad dient bij de af te geven verklaring van geen bedenkingen de bepaling van dit lid in acht te nemen.

In de PRS is per regio en per gemeente een programma voor bedrijventerreinen opgenomen. Daarbij is een onderscheid gemaakt naar inbreiding (binnen de rode contour) en uitbreiding (buiten de rode contour). Het programma voor bedrijventerreinen uit de PRS is als “bijlage Bedrijventerreinen” opgenomen bij deze regeling.

**Tweede lid, sub c:** Bij de bepaling van de redelijke verhouding kan gedacht worden aan oppervlaktes en/of aan investeringen.

**Derde lid:** Ten overvloede wordt opgemerkt dat nieuwvestiging van “zelfstandige” kantoren niet is toegestaan (zie ook artikel Kantoren en kantoren op knooppunt). Een bedrijfsgebonden kantoor valt niet onder de definitie van kantoor. Nieuwvestiging van een bedrijfsgebonden kantoor dat ondergeschikt is aan een bedrijf is onder voorwaarden wel mogelijk.

**Vierde lid:** Een bruto vloeroppervlakte tot maximaal 2.000 m<sup>2</sup> ten behoeve van het bedrijfsgebonden kantoor is in het algemeen toereikend. Indien een grotere oppervlakte voor het bedrijfsgebonden kantoor economische noodzakelijk is, dan moet dit worden onderbouwd en regionaal worden afgestemd. Deze afstemming kan onderdeel uitmaken van de regioconvenanten.

## 4. Stedelijk gebied

### Artikel 4.1 Stedelijk gebied

**Gehele artikel:** In artikel 1.1 Algemene bepalingen is gedefinieerd wat in deze verordening onder het begrip “verstedelijking” wordt begrepen. Dit begrip komt namelijk niet volledig overeen met wat in het algemeen wordt verstaan onder verstedelijking.

**Derde lid:** Bij zowel het bouwen als renoveren van kantoren en woningen en bedrijfsruimten als het herstructureren of aanleggen van woonwijken en bedrijventerreinen is het van belang dat gemeenten en initiatiefnemers nadenken over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken (onder andere toepassen van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte). Hiermee dragen ruimtelijke plannen bij aan het doel van 10% duurzame energiegebruik in 2020 zoals verwoord in de PRS. Om kleinschalige binnenstedelijke ontwikkelingen niet onnodig te belasten met regelgeving is het artikel gericht op uitleglocaties en transformaties. Dit neemt niet weg dat andere locaties deze aandacht niet behoeven.

Bij grootschalige verstedelijking moet onder meer worden gedacht aan verstedelijking van vergelijkbare omvang zoals die mogelijk wordt gemaakt in het artikel Toekomstige woonlocatie.

### Artikel 4.2 Bedrijventerrein stedelijk gebied

**Tweede lid:** Nieuwe, nog te ontwikkelen locaties voor bedrijventerreinen zijn alleen mogelijk als ze in overeenstemming zijn met een kwalitatief goed regioconvenant. In dat regioconvenant is in ieder geval de toepassing van de “duurzame verstedelijkingsladder” (voorheen de SER-ladder) verder uitgewerkt zodat er een relatie is tussen de herstructureringsopgave, planning en fasering en het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Het regioconvenant vormt het vertrekpunt voor de op te stellen herstructureringsplan(nen). Voorkomen moet worden dat bedrijventerreinen worden gerealiseerd zonder dat er een plan is voor de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Daarom is nieuwvestiging of uitbreiding alleen mogelijk als er een afgestemd herstructureringsplan is en de tijdige realisering van de herstructurering ook economisch en financieel uitvoerbaar is. De zogenaamde voorwaardelijke verplichting moet in het ruimtelijk plan worden opgenomen. Dit geldt ook voor de omgevingsvergunning waarbij van een ruimtelijk plan wordt afgeweken. Burgemeester en Wethouders kunnen pas een zogenaamd “Wabo-afwijkingbesluit” nemen nadat zij van de gemeenteraad een “verklaring van geen

bedenkingen" hebben gekregen. Deze verordening richt zich tot de gemeenteraad. De gemeenteraad dient bij de af te geven verklaring van geen bedenkingen de bepaling van dit lid in acht te nemen.

In de PRS is per regio en per gemeente een programma voor bedrijventerreinen opgenomen. Daarbij is een onderscheid gemaakt naar inbreiding (binnen de rode contour) en uitbreiding (buiten de rode contour). Het programma voor bedrijventerreinen uit de PRS is als "bijlage Bedrijventerreinen" opgenomen bij deze verordening.

**Tweede lid, sub b:** Bij de bepaling van de redelijke verhouding kan gedacht worden aan oppervlaktes en/of aan investeringen.

**Derde lid:** Ten overvloede wordt opgemerkt dat nieuwvestiging van "zelfstandige" kantoren niet is toegestaan (zie ook artikel Kantoren en kantoren op knooppunt). Een bedrijfsgebonden kantoor valt niet onder de definitie van kantoor. Nieuwvestiging van een bedrijfsgebonden kantoor of transformatie naar een bedrijfsgebonden kantoor dat ondergeschikt is aan een bedrijf is onder voorwaarden wel mogelijk.

**Vierde lid:** Een bruto vloeroppervlakte tot maximaal 2.000 m<sup>2</sup> ten behoeve van het bedrijfsgebonden kantoor is in het algemeen toereikend. Indien een grotere oppervlakte voor het bedrijfsgebonden kantoor economische noodzakelijk is, dan moet dit worden onderbouwd en regionaal worden afgestemd. Deze afstemming kan onderdeel uitmaken van de regioconvenanten.

#### **Artikel 4.3 Kantoren en kantoren op knooppunt**

**Gehele artikel:** Met het oog op de vindbaarheid zijn de 'kantoorartikelen' ondergebracht in hoofdstuk 4 Stedelijk gebied. De regels van dit artikel die betrekking hebben op kantoren zijn echter van toepassing op het gehele provinciale grondgebied. Dit is alleen anders voor de regels die gelden voor kantoren op een knooppunt omdat daarvoor expliciet een gebied is aangewezen. In artikel 1.1 Algemene bepalingen is gedefinieerd wat in deze verordening onder het begrip "kantoren" wordt begrepen. Dit begrip komt namelijk niet volledig overeen met wat in het algemeen wordt verstaan onder kantoren. Een bedrijfsgebonden kantoor valt niet onder de werking van dit artikel, omdat het niet onder de definitie van 'kantoren' valt. De bedrijfsgebonden kantoren worden geregeld in de artikelen Bedrijventerrein stedelijk gebied en Toekomstig bedrijventerrein.

**Eerste lid:** De geometrische plaatsbepaling van de 'Kantoren op knooppunt' is indicatief bepaald. Dit betekent dat de geometrie indicatief moet worden geïnterpreteerd. Doorslaggevend hierbij is of het nieuwe kantoor in de directe nabijheid van een OV-knooppunt wordt gesitueerd. De omvang van de cirkel is een indicatie van wat een aanvaardbare afstand zou kunnen zijn. In de herijking is de geometrische plaatsbepaling van 'Kantoren op knooppunt' zoals vastgelegd in het GML-bestand en verbeeld op de kaart Wonen en Werken gewijzigd.

**Tweede lid:** Nieuwvestiging of uitbreiding van kantoren en transformatie van gebouwen naar kantoren is niet toegestaan, tenzij er sprake is van een situatie als genoemd onder a tot en met d. Het gaat hierbij onder meer om het transformeren door middel van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**Tweede lid, sub a:** Bij een kantoor met een lokaal vestigingsgebied kan gedacht worden aan stadskantoren, lokaal gebonden makelaarskantoren en haven- en veilinggebonden kantoren. Nieuwvestiging, uitbreiding en transformatie naar een kantoor zijn enkel toegestaan indien er geen vestigingsmogelijkheden zijn in bestaande kantoren en er geen bestaande, geschikte plancapaciteit is in de gemeente. In het geval dat er vestigingsmogelijkheid is in bestaande gebouwen, hoeft bij eventuele herbesteding geen rekening gehouden te worden met een maximaal bvo van 1.500 m<sup>2</sup> zoals genoemd onder c. De voorwaarden gesteld in dit lid nemen niet weg dat conform het Besluit ruimtelijke ordening de zogenaamde "duurzame verstedelijkingsladder" (voorheen SER-ladder) moet worden toegepast.

**Tweede lid, sub b:** Een eenmalige uitbreiding betekent dat wanneer het bestaande bvo van een gebouw bijvoorbeeld 1.900 m<sup>2</sup> is en de maximale planologische invulling van de vigerende planologische regeling 2.000 m<sup>2</sup> is, er 90 m<sup>2</sup> planologisch toegevoegd kan worden.

**Tweede lid, sub d:** Een beperkt aantal nieuwe kantoren is toegestaan in de directe nabijheid van OV-knooppunten voor zover op basis van de TSK nog plancapaciteit kan worden toegevoegd. Dat zijn de locaties waar de kantoren uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening gewenst zijn.

#### **Artikel 4.4 Bestaande kantoorbestemming**

**Gehele artikel:** Met het oog op de vindbaarheid is dit artikel ondergebracht in hoofdstuk 4 Stedelijk gebied. De regels van dit artikel zijn echter van toepassing op het gehele provinciale grondgebied. Voor sommige locaties zal een provinciaal inpassingsplan worden vastgesteld die voorziet in de reductie van planologische overcapaciteit, zoals aangekondigd in de TSK. Deze planreductie laat onverlet dat, voor zover het inpassingsplan plancapaciteit in stand laat (dit is aan de orde bij een gedeeltelijke reductie van plancapaciteit), de bepalingen in dit artikel van toepassing zijn. De reden hiervoor is dat na vaststelling van het provinciaal inpassingsplan kan blijken dat de

behoefte aan toe te voegen kantoorruimte lager uitvalt dan geraamd ten behoeve van het provinciaal inpassingsplan.

**Eerste lid:** Onder bestemmingen en regels die het gebruik als kantoor toestaan, worden ook verstaan indirecte bestemmingen en flexibiliteitsbepalingen die kantoren mogelijk maken. Wanneer een gebouw waarbij gebruik als kantoor is toegestaan (a) nog niet is gebouwd, (b) er geen bouw- of omgevingsvergunning is aangevraagd en er (c) ook geen actuele behoefte is aan dat gebouw ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte, dan dient een ruimtelijk plan niet langer te voorzien in bestemmingen en regels die het gebruik als kantoor toestaan. Indien de behoefte aan, ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen, kantoorruimte lager is dan de vigerende planologische regeling toestaat, dienen de bestemmingen en regels in overeenstemming te worden gebracht met deze behoefte. Ten overvloede wordt opgemerkt dat voor de nieuwe andere functie geldt dat er zicht op realisatie moet zijn binnen de planperiode. Dit volgt uit de vaste jurisprudentie van de Raad van State.

#### **Artikel 4.5 Detailhandel**

**Gehele artikel:** In artikel 1.1 Algemene bepalingen is gedefinieerd wat in deze verordening onder het begrip "detailhandel" wordt begrepen.

**Tweede lid, sub a:** Het kan hierbij gaan om een grootschalige stedelijke ontwikkeling zoals bij de Merwedekanaalzone in Utrecht. Conform het Besluit ruimtelijke ordening moet de zogenaamde "duurzame verstedelijkingsladder" (voorheen SER-ladder) worden toegepast.

**Tweede lid, sub b:** In verband met veiligheidseisen is brand- of explosiegevaarlijke detailhandel binnen bestaand winkelgebied niet wenselijk.

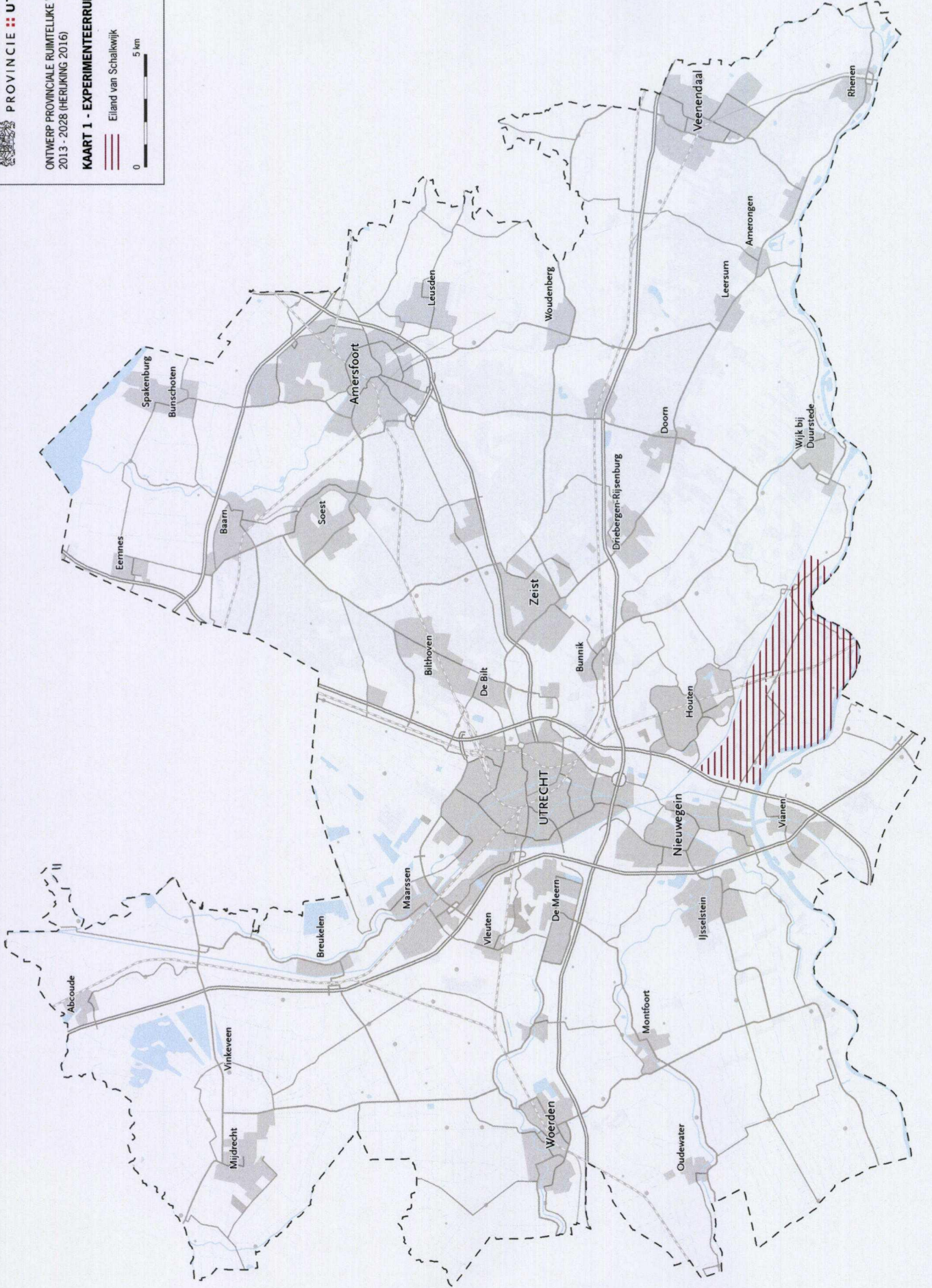
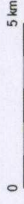
**Tweede lid, sub c:** Het gaat hierbij om de mogelijke toevoeging van nieuwe volumineuze detailhandelsmeters. Conform het Besluit ruimtelijke ordening moet de zogenaamde "duurzame verstedelijkingsladder" (voorheen SER-ladder) worden toegepast.

**Tweede lid, sub d:** Het gaat hierbij om oppervlakteneutrale verplaatsing van volumineuze detailhandel ("goede meters voor slechte meters"). Om te borgen dat de "slechte meters" planologisch verdwijnen, wordt bij voorkeur het instrument van de voorwaardelijke verplichting ingezet.

**Derde lid** Wanneer detailhandel (a) nog niet is gebouwd, (b) er geen bouw- of omgevingsvergunning is aangevraagd en er (c) ook geen zicht is op realisatie van het gebouw en het gebruik overeenkomstig de bestemming detailhandel, dan dient een ruimtelijk plan niet langer te voorzien in een detailhandelsbestemming. Zicht op realisatie van het gebouw en gebruik van detailhandel kan onder meer blijken uit vastgestelde visies, onderzoeken of afgesloten contracten.








Eiland van Schalkwijk

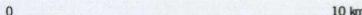


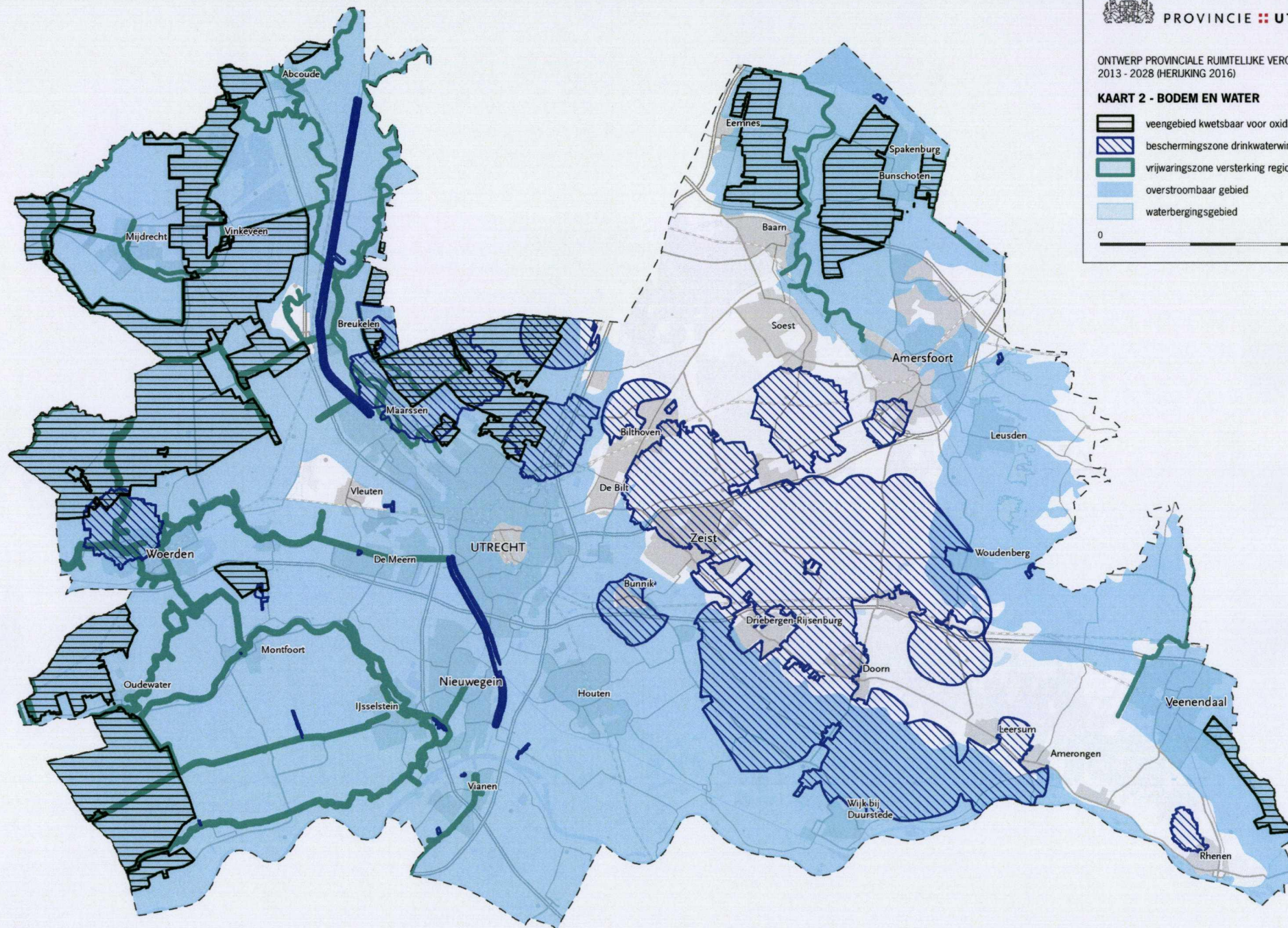


ONTWERP PROVINCIALE RUIMTELIJKE VERORDENING  
2013 - 2028 (HERIJKING 2016)




**KAART 2 - BODEM EN WATER**

-  veengebied kwetsbaar voor oxidatie
-  beschermingszone drinkwaterwinning
-  vrijwaringszone versterking regionale waterkering
-  overstroombaar gebied
-  waterbergingsgebied

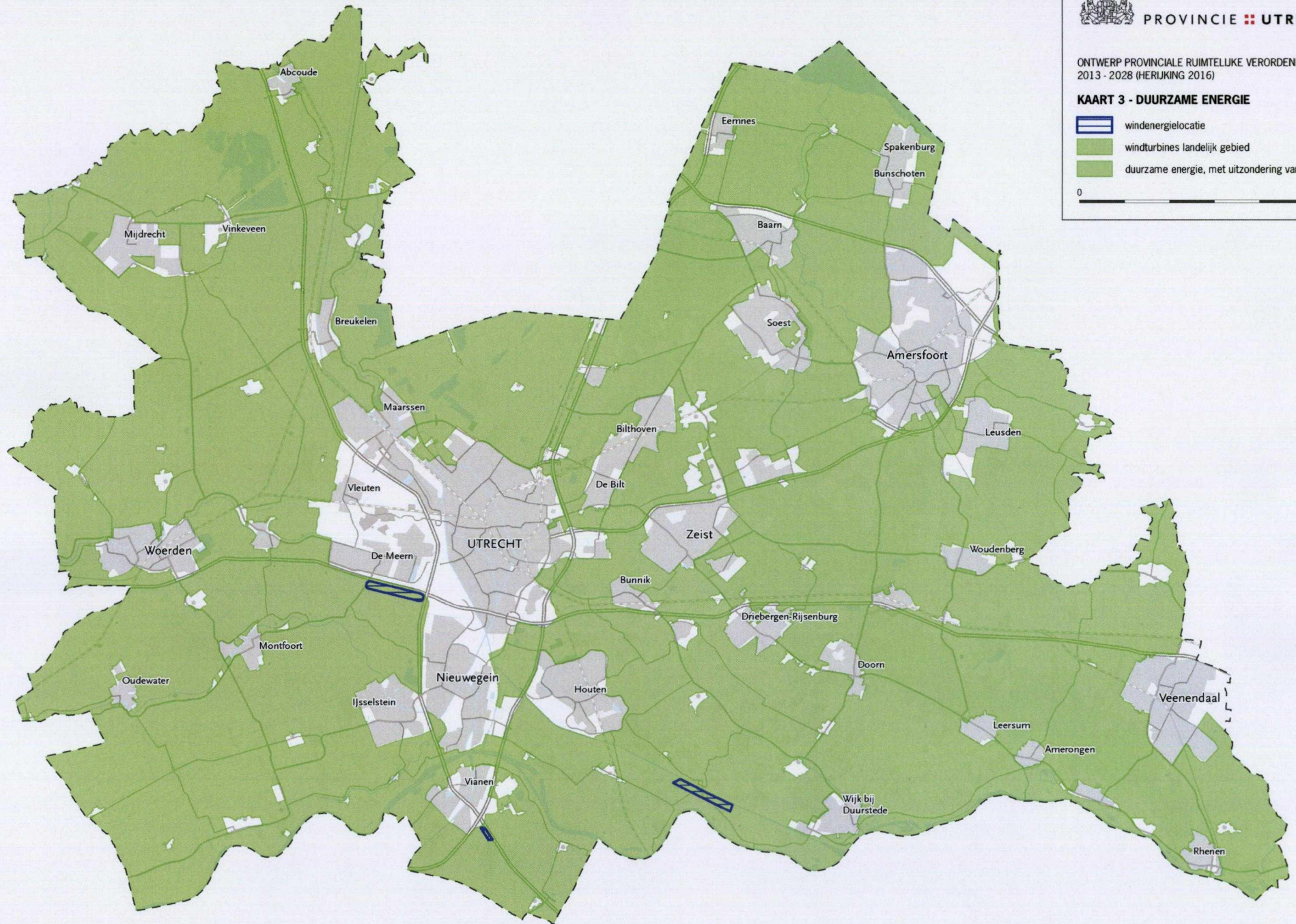
0  10 km



**KAART 3 - DUURZAME ENERGIE**

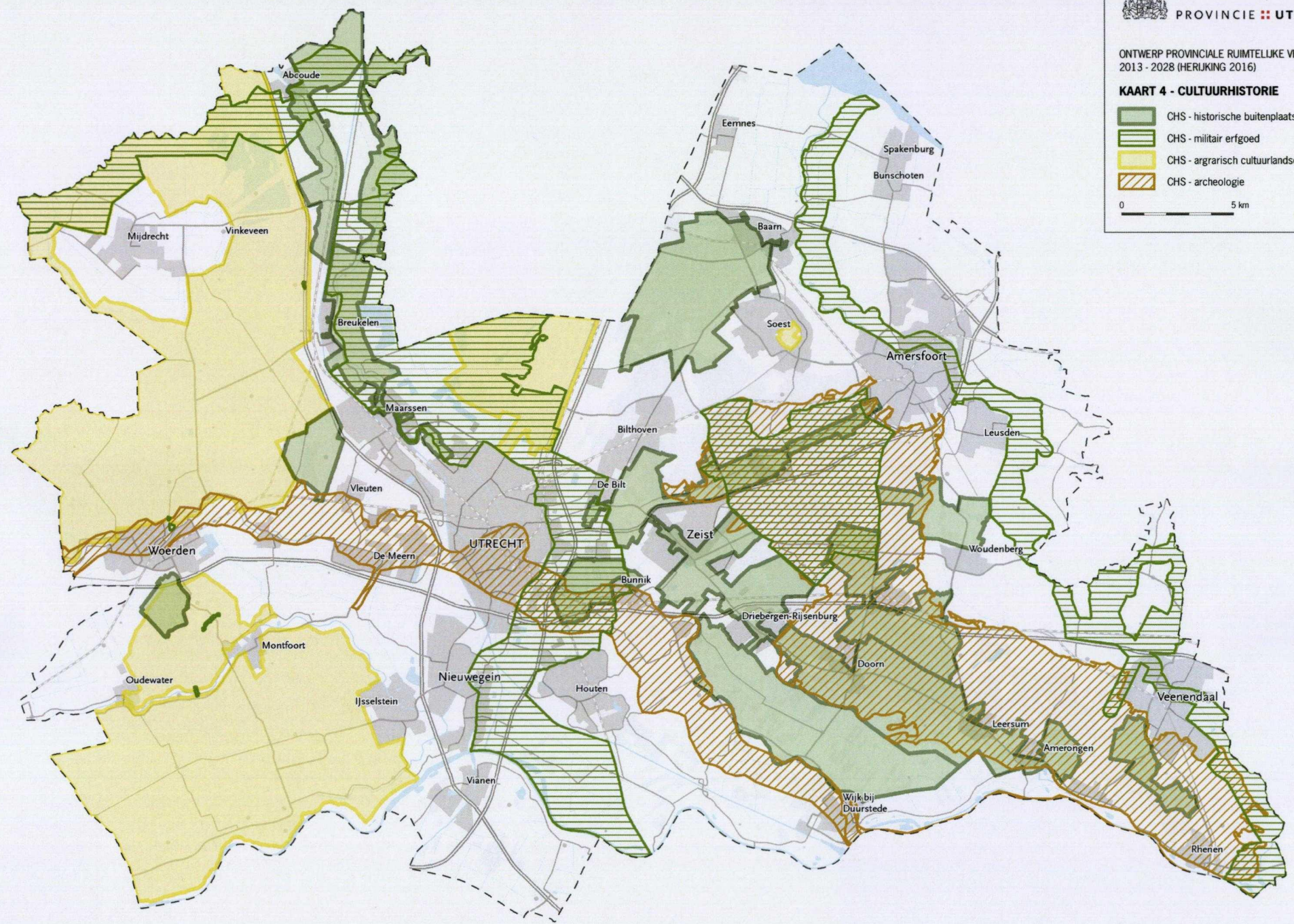
-  windenergielocatie
-  windturbines landelijk gebied
-  duurzame energie, met uitzondering van windenergie

0 10 km



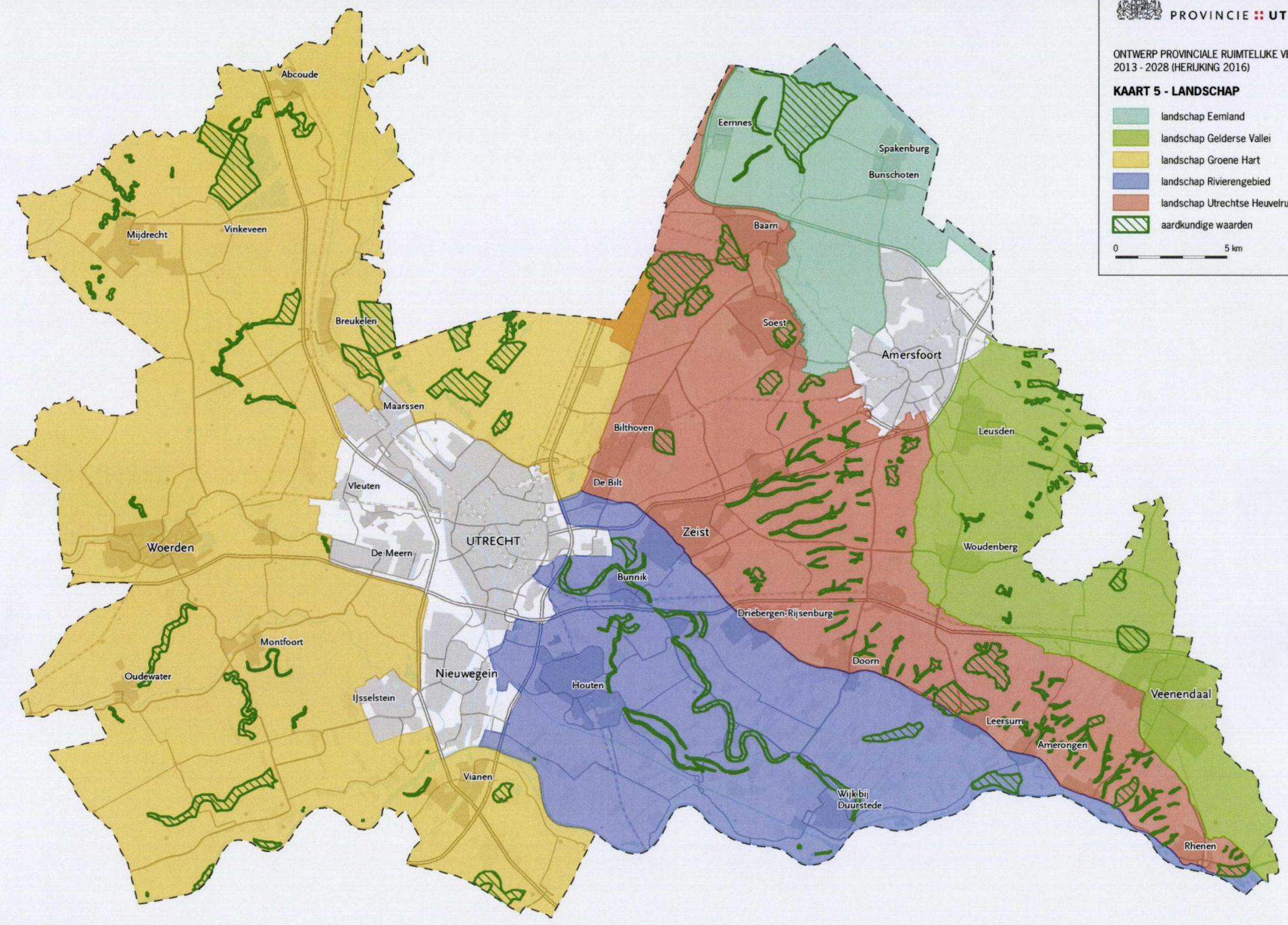
KAART 4 - CULTUURHISTORIE

- CHS - historische buitenplaatszone
- CHS - militair erfgoed
- CHS - agrarisch cultuurlandschap
- CHS - archeologie



KAART 5 - LANDSCHAP

- landschap Eemland
- landschap Gelderse Vallei
- landschap Groene Hart
- landschap Rivierengebied
- landschap Utrechtse Heuvelrug
- aardkundige waarden



KAART 6 - NATUUR




- Natuurnetwerk Nederland (NNN)
- groene contour

0 5 km

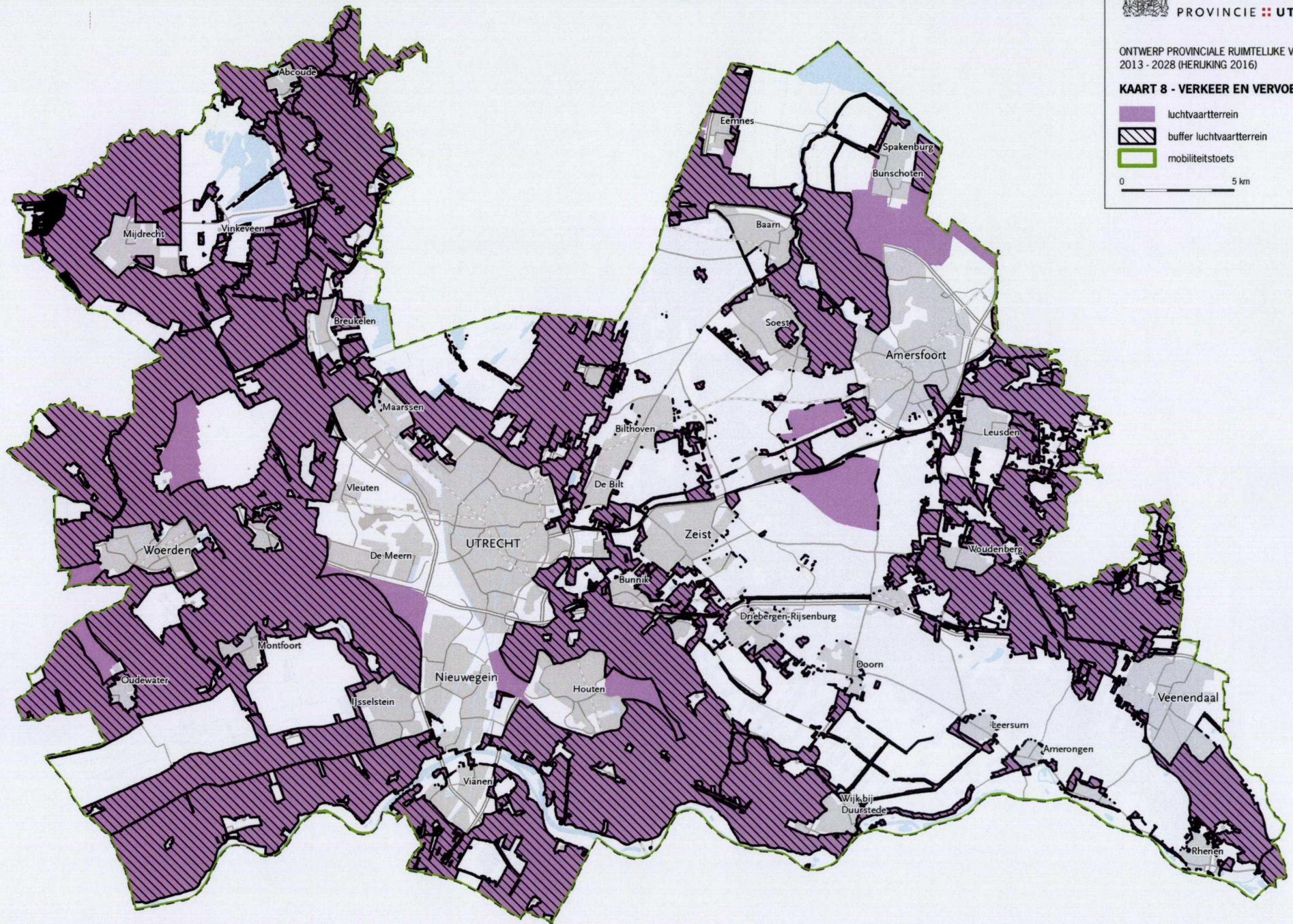




**KAART 8 - VERKEER EN VERVOER**

-  luchtvaartterrein
-  buffer luchtvaartterrein
-  mobiliteitstoets








0 5 km



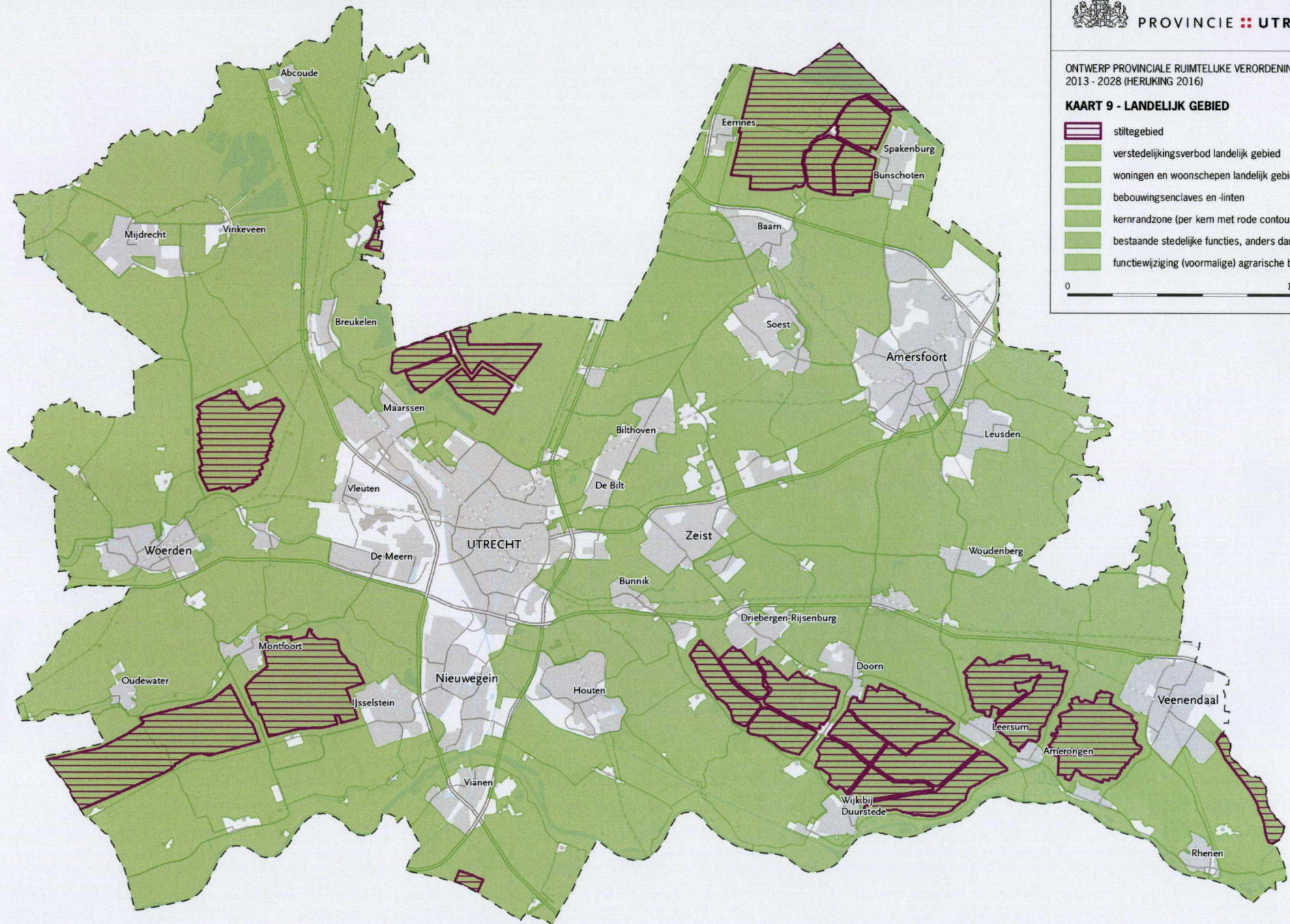


ONTWERP PROVINCIALE RUIMTELIJKE VERORDENING  
2013 - 2028 (HERUKING 2016)

**KAART 9 - LANDELIJK GEBIED**

-  stiltegebied
-  verstedelijkingsverbod landelijk gebied
-  woningen en woonschepen landelijk gebied
-  bebouwingsenclaves en -linten
-  kernrandzone (per kern met rode contour)
-  bestaande stedelijke functies, anders dan wonen
-  functiewijziging (voormalige agrarische bedrijfspercelen)

0 10 km







KAART 11 - RECREATIE

- recreatiezone
- bovenlokaal dagrecreatieterrein
- recreatiewoningen

0 5 km

