Moorsterweg 3 - Woudenberg

Adviseur:

HAVER DROEZE
Adviesbureau Haver Droeze BNT
Muurhuizen 165
3811 EG Amersfoort
(033) 416 35 35
www.haverdroeze.nl

Document informatie:

Titel: bestemmingsplan Moorsterweg 3 - Woudenberg
Rapporttype: Toelichting, regels
IMRO-IDN: NL.IMRO.0351.BPMoorst3-OW01
Ontwerp:
Vaststelling:

Beknopte inhoud:

Herziening van het bestemmingsplan Buitengebied voor de functieverandering van de bestemming Agrarisch naar Wonen.

Inhoudsopgave

Toelichting 4

Hoofdstuk 1 INLEIDING 5
1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 5
1.3 Geldend bestemmingsplan 6
1.4 Opzet van de toelichting 7

Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING 9
2.1 Bodem en geomorfologie 9
2.2 Antropogene laag 11
2.3 Het erf 14
2.4 Toekomstige situatie 16

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER 20
3.1 Rijksbeleid 20
3.2 Provinciaal beleid 21
3.3 Regionaal beleid 27
3.4 Gemeentelijk beleid 31

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 31
4.1 Archeologie 31
4.2 Bedrijven en milieuzonering 33
4.3 Bodem 34
4.4 Cultuurhistorie 35
4.5 Duurzaamheid 35
4.6 Ecologie 36
4.7 Externe veiligheid 39
4.8 Geluid 40
4.9 Kabels en leidingen 41
4.10 Luchtkwaliteit 41
4.11 Milieueffectrapportage 42
4.12 Niet gesprongen explosieven 43
4.13 Verkeer 43
4.14 Water 43

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING 45
5.1 Planvorm 45

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID 48
6.1 Economische uitvoerbaarheid 48
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 47

Bijlagen bij de toelichting
Bijlage 1 Verkavelingsschets
Bijlage 2 Archeologisch onderzoek - bureauonderzoek
Bijlage 3 Archeologisch onderzoek - veldonderzoek
Bijlage 4 Bodemonderzoek
Bijlage 5 Aanvulling bodemonderzoek
Bijlage 6 Quickscan Flora en fauna
Bijlage 7 Nader onderzoek vleermuizen
Bijlage 8 Notitie stikstof
Bijlage 9 Akoestisch onderzoek
Bijlage 10 Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Moorsterweg 3 in Woudenberg (Klein Donkelaar) was tot enkele jaren geleden een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt en de vrijgekomen agrarische gronden (circa 25ha) zijn opnieuw verpacht. De eigenaar van het perceel heeft de wens om de agrarische bestemming van het bouwvlak te wijzigen in een woonbestemming en, naast het omzetten van een bedrijfswoning in burgerwoning, daarbij op basis van maatwerk twee nieuwe woningen op het erf terug te bouwen.

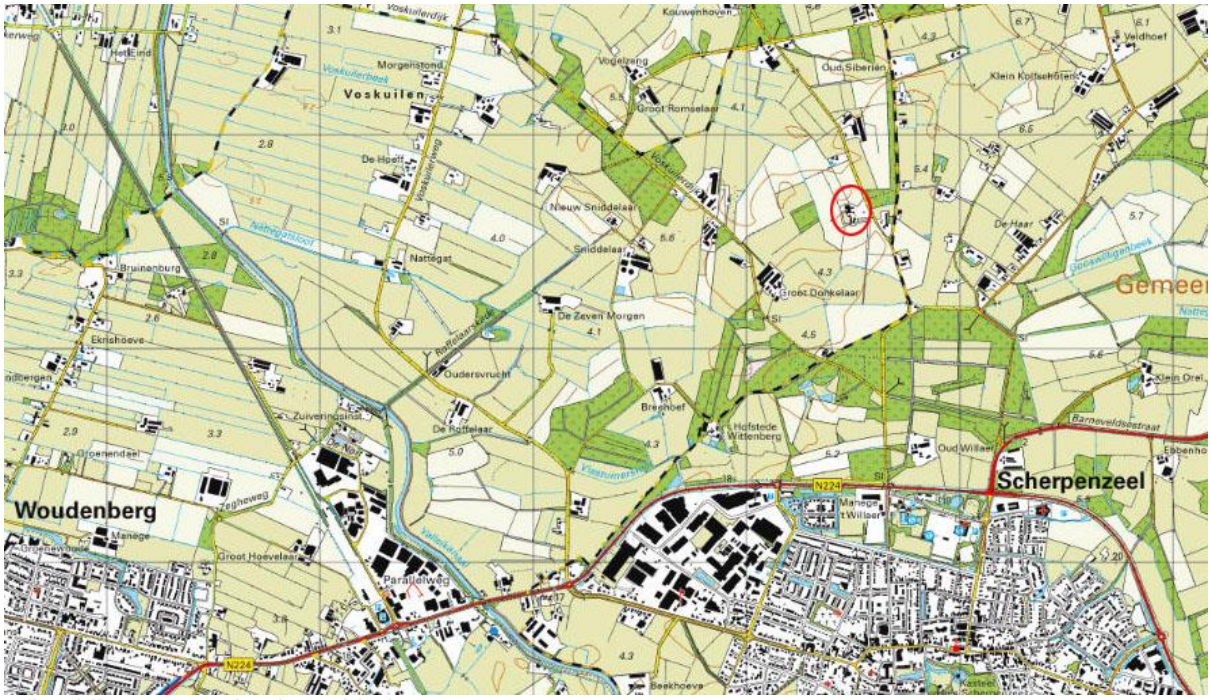
Om de bouw van twee nieuwe woningen te legitimeren, is enerzijds aansluiting gezocht bij de ruimte-voor-ruimte regeling, in de vorm van sloop van de - niet karakteristieke - vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing (ca. 1.477m^2) en anderzijds de ambities van de provincie en de gemeente ten aanzien van het verbeteren van de kwaliteit van het landschap door herstel van de historische landschappelijke kenmerken en structuren.

Om de haalbaarheid van de gewenste ontwikkeling te onderzoeken is een principeverzoek bij de gemeente Woudenberg ingediend. De gemeente Woudenberg heeft het plan ter beoordeling aan de Provincie Utrecht voorgelegd. Zowel de provincie als de gemeente hebben ingestemd met het plan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Moorsterweg 3 ligt ten noordoosten van Woudenberg en ten noorden van Scherpenzeel (zie afbeeldingen 1 en 2).

De percelen zijn kadastraal bekend gemeente Woudenberg, sectie A, nummers 1051, 1082, 1286, 1325, 1326, 1327, 1331 en 1332.



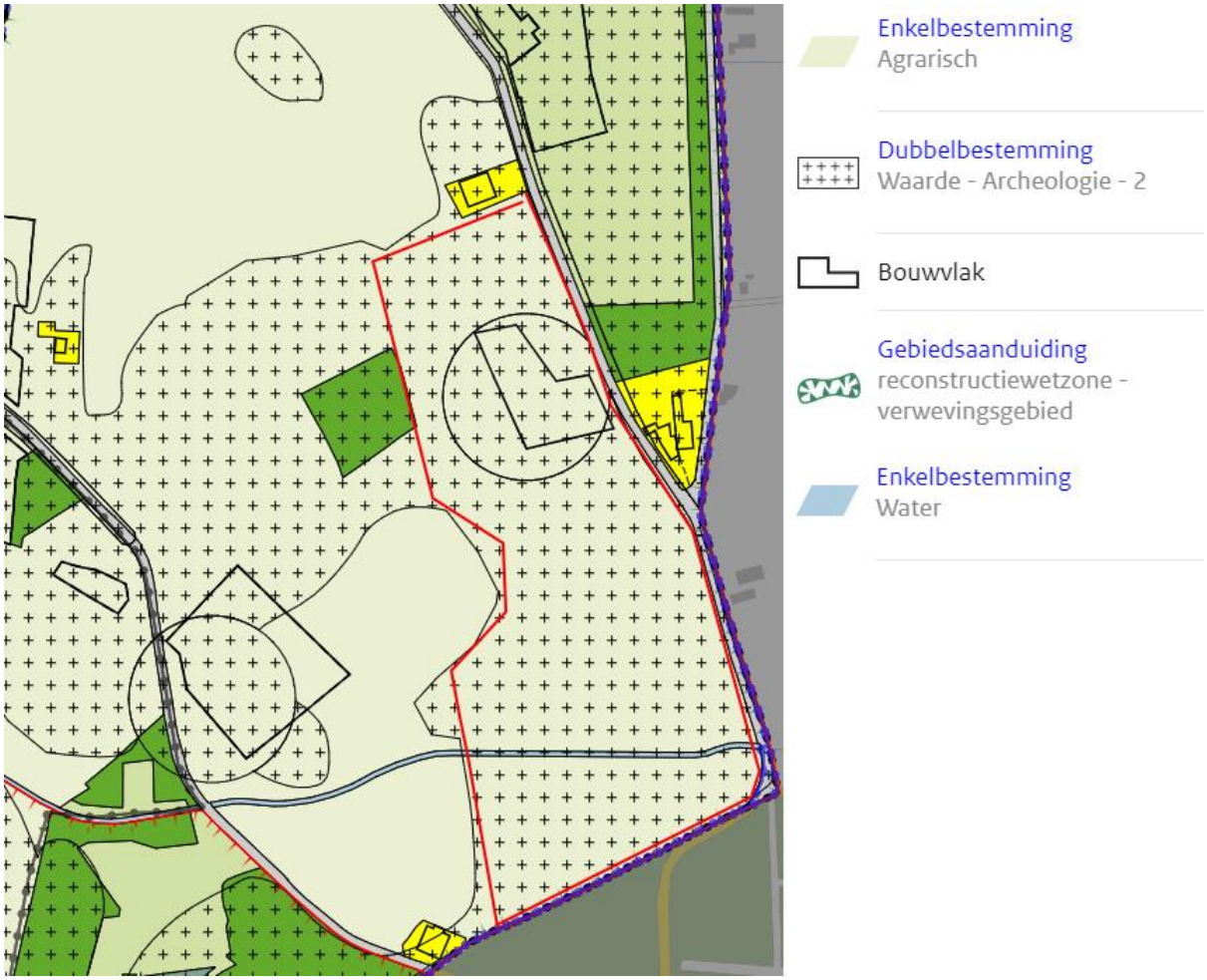
Afbeelding 1: Locatie plangebied
Bron: www.topotijdreis.nl

Afbeelding 2: Luchtfoto van het plangebied
Bron: www.topotijdreis.nl

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Moorsterweg 3 ligt in de geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010 (vastgesteld d.d. 23-09-2010) en 'Buitengebied 2013 (herziening) (vastgesteld d.d. 27-06-2013). Deze bestemmingsplannen zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg Geconsolideerd'. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3) met een bouwvlak. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met uitzondering van fruitteelt, sierteelt, bollenteelt en paardenhouderijen. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan. De Nattegatsloot is bestemd als 'Water' (artikel 19).

Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' (artikel 26) en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Zie afbeelding 3 voor een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan.



Afbeelding 3: Geldend bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg Geconsolideerd
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

In paragraaf 3.4.1 'Bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg Geconsolideerd' wordt nader ingegaan op de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

Op grond van de archeologische dubbelbestemming dient bij ingrepen die een grotere oppervlakte beslaan dan 100 m^2 en dieper de grond ingaan dan 0,4 m archeologisch onderzoek te worden verricht. Dit aspect is nader uitgewerkt in paragraaf 4.1 Archeologie.

De gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' is bij bepaalde wijzigingsbevoegdheden relevant, zoals het vergroten van een bouwvlak van intensieve veehouderij of het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Kantoor. Voor de voorgenomen ontwikkeling is deze gebiedsaanduiding niet relevant.

Het toevoegen van twee extra woningen in combinatie met landschapsherstel past niet binnen de de bepalingen van het bestemmingsplan.

1.4 Opzet van de toelichting

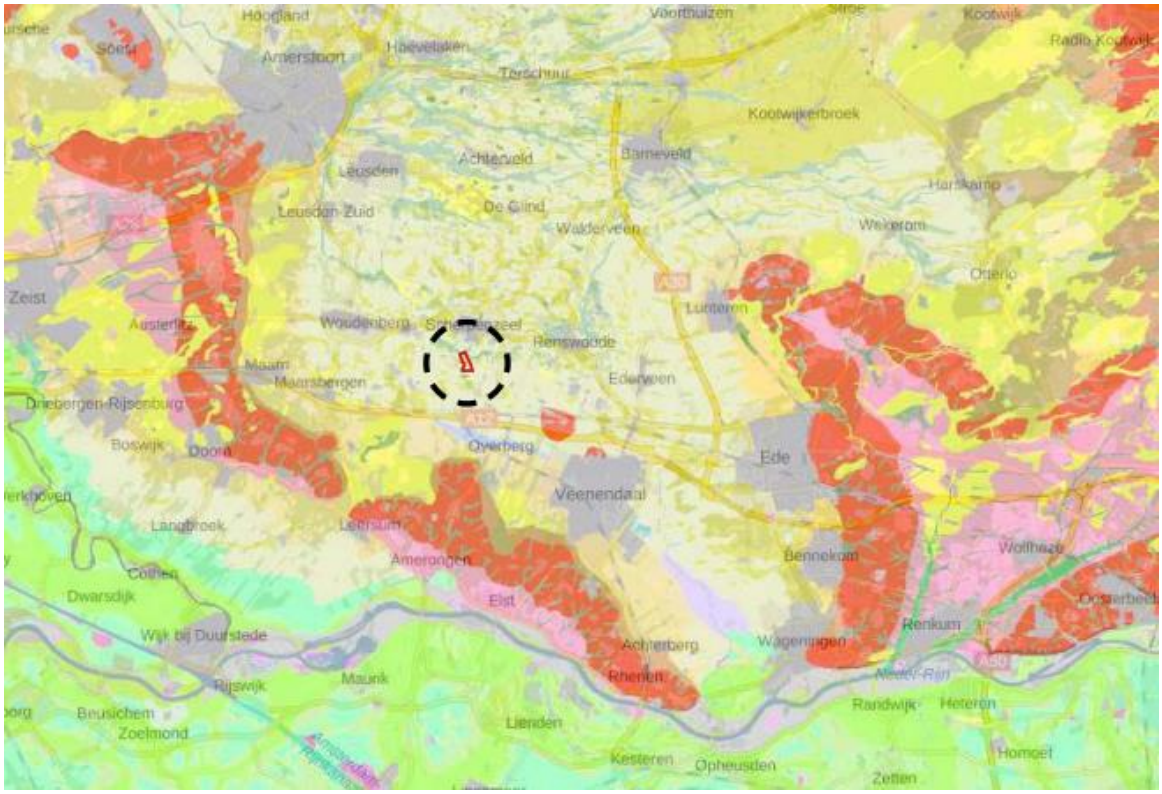
Het bestemmingsplan is geënt op het bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg Geconsolideerd. Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting (inclusief bijlagen). De onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan geformuleerd. De verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke ontwikkeling komen aan bod in hoofdstuk 4. Een toelichting op de juridische aspecten en bestemmingen van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. Afgesloten wordt met hoofdstuk 6 waarin de focus op de aspecten economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (de procedure) ligt.

Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bodem en geomorfologie

Zoals blijkt uit de geomorfologische kaart (afbeelding 4) bevindt het plangebied zich op de hogere zandgronden tussen de stuwwallen van de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe. Deze stuwwallen zijn gevormd in de voorlaatste ijstijd, het Saalien (ongeveer 150.000 jaar geleden).

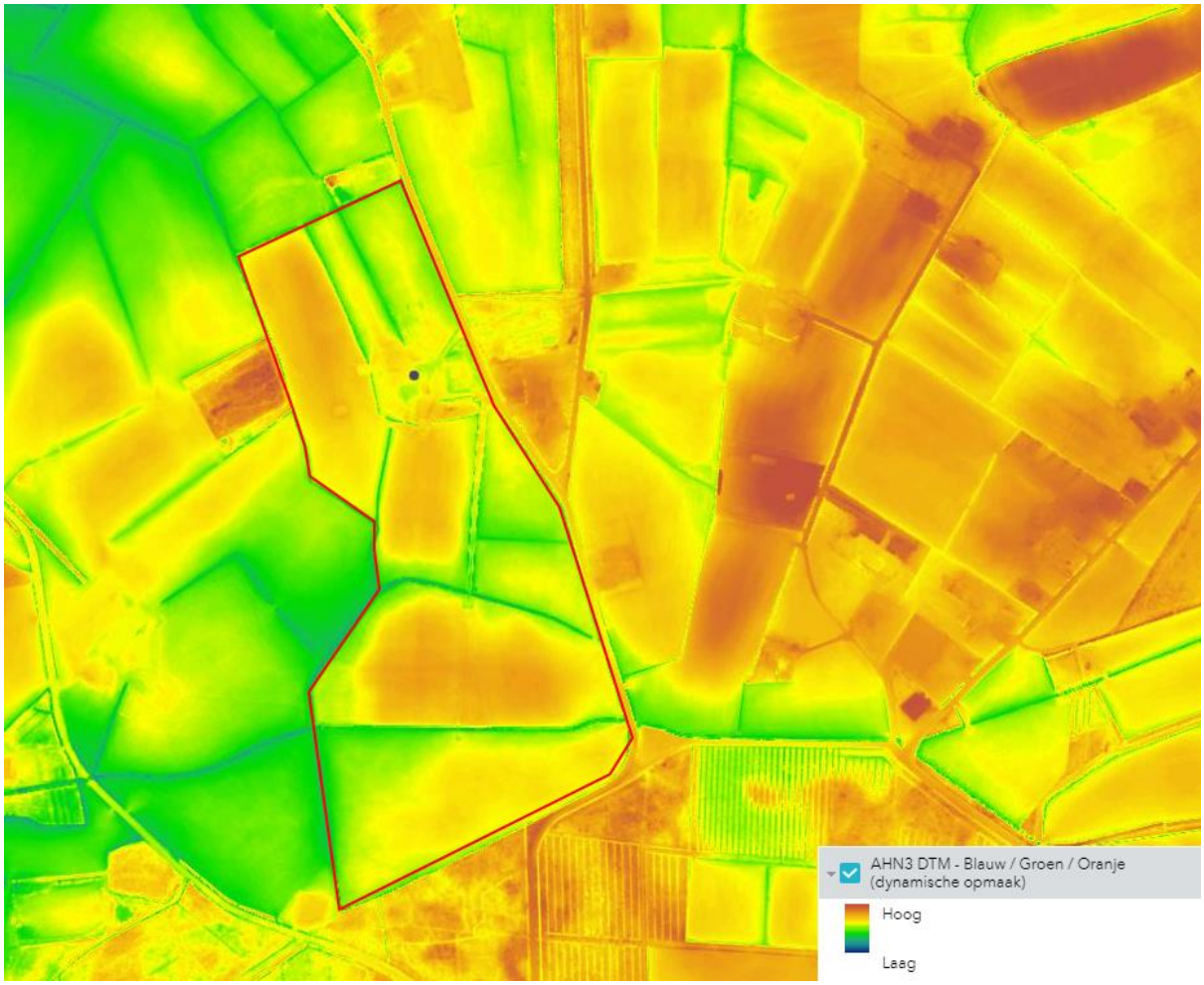


Afbeelding 4: Geomorfologische kaart
Bron: https://www.pdok.nl/viewer

Gletsjers ‘gleden’ vanaf het noorden Nederland in en duwden de grond opzij. In Noord-Nederland gleden de gletsjers als het ware voort op een dun laagje smeltwater, dat via de spleten in het ijs naar beneden sijpelde. Het ijs kon gemakkelijk over de leemgrond in Noord-Nederland glijden, omdat het smeltwater niet in het leem doordrong. In Midden-Nederland bereikte het ijs de grove rivierzanden, waar het smeltwater van het ijs de bodem in drong.

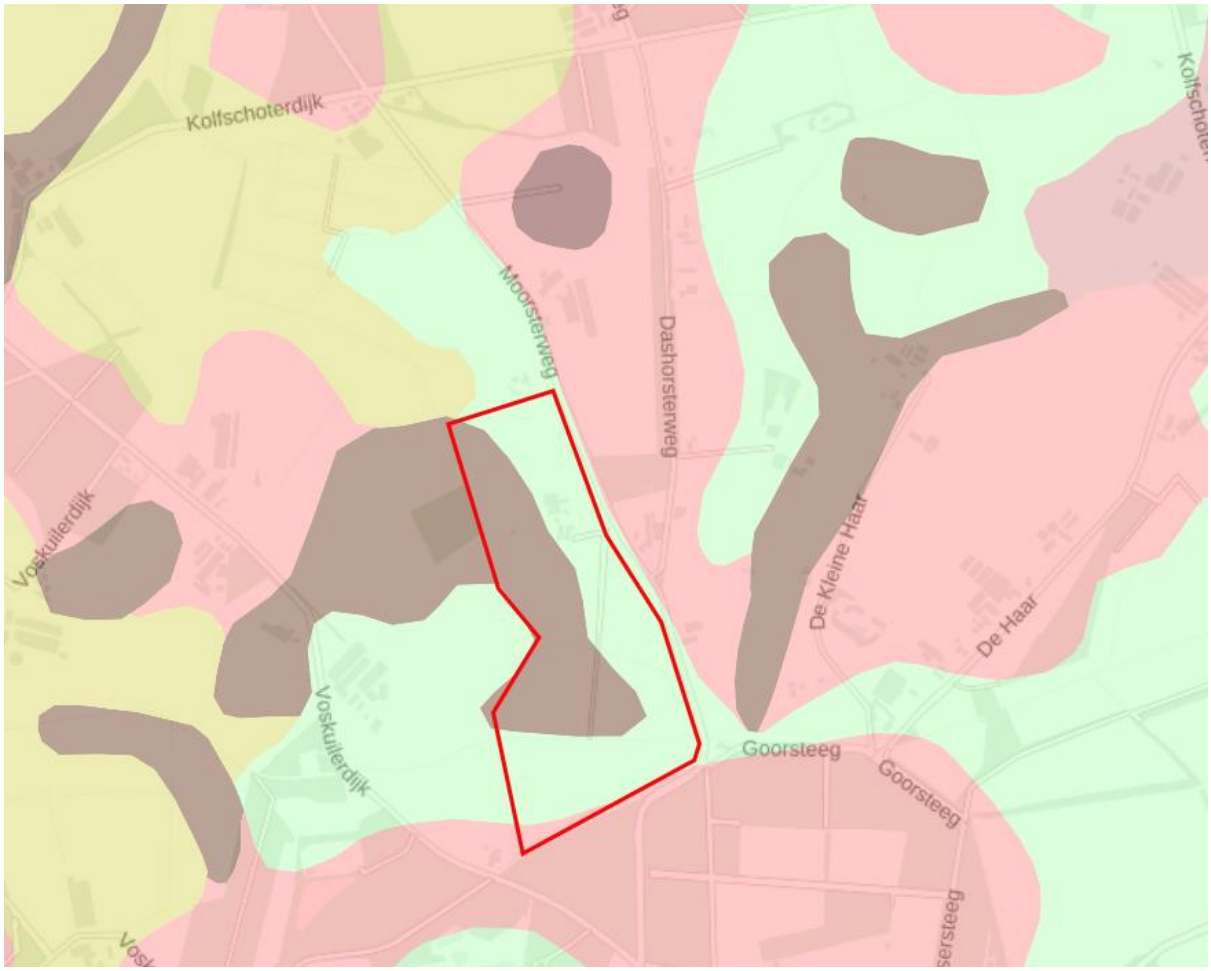
Hierdoor ging de gletsjer langzamer glijden en groef deze zich in, waardoor de bodem werd weggedrukt. Na het smelten van de gletsjer bleven stuwwallen over: de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe(rug). Het plangebied ligt tussen deze stuwwallen in de Gelderse Vallei. In de loop van de tijd zijn de stuwwallen geërodeerd door ijs, water en wind. Hierdoor sedimenteerde het fijne zand vanaf de flanken in de vallei.

Doordat het zand in de laatste ijstijd niet begroeid raakte, kreeg de wind vat op het fijne zand en ontstonden dekzandruggen. De dekzandruggen zijn ook nu nog vindbaar als hogere delen in het landschap op het Algemeen Hoogtebestand Nederland (afbeelding 5). De dekzandruggen liggen hoger en hebben geen leemlagen die het water vasthouden, daardoor waren deze gronden droger en geschikt voor landbouw.



Afbeelding 5: Hoogtekaart van het plangebied
Bron: https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer

Op de bodemkaart is te zien dat een groot deel van het plangebied bestaat uit Hoge zwarte enkeerdgronden (bruine vlak, zEZ21) met leemarm en zwak lemig fijn zand. Enkeerdgronden zijn door de mens bewerkte gronden (vaak met schapen- of koeienmest) waardoor de grond vruchtbaarder werd. Deze enkeerdgronden zijn omgeven door beekeerdgronden met lemig fijn zand (groen vlak, pZg23). De beekeerdgronden zijn van nature al humus- en dus voedselrijk en behoefden geen extra bemesting. De in afbeelding 6 zichtbare enkeerdgrond (bruine vlak) in het plangebied is door menselijk handelen ontstaan.



Afbeelding 6: Bodemkaart
Bron: www.atlasleefomgeving.nl

2.2 Antropogene laag

Het plangebied bevindt zich op de overgang van hogere zandige gronden naar nattere, lagere vlakten. De naam van de boerderij (Donkelaar) verwijst naar deze landschappelijke basis. Donk betekent namelijk hoger gelegen zandrug en ‘laar’ is een open plek in het bos.

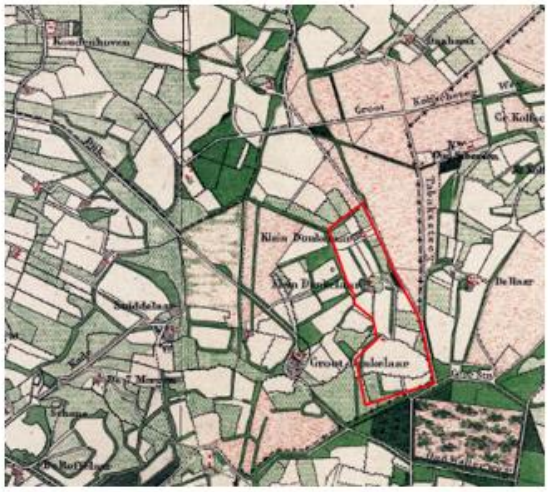
De grote verscheidenheid in de ondergrond is duidelijk zichtbaar in de (historische) structuur van ruimtegebruik en verkaveling. Hogere plekken waren droger en daardoor geschikt voor de groei van bomen/bos. De lagere delen in het landschap waren relatief nat, waardoor er hoofdzakelijk gras groeide (begrazing door vee). In zowel oude als nieuwe kaarten is deze onregelmatige, kleinschalige kavelstructuur te herkennen: het landschap kent een grote verscheidenheid van bosjes, lanen, groene erfafscheidingen en wordt doorsneden door kronkelende sloten. De mozaïekachtige structuur die hierdoor ontstaat, is kenmerkend voor het kampenlandschap. Onder invloed van de schaalvergroting en efficiëntie in de landbouw zijn echter veel beplantingselementen verdwenen, waardoor de oorspronkelijke kleinschalige structuur op veel plaatsen verloren is gegaan.

Een groot deel van de gronden in de Gelderse Vallei was in eigendom van het bisdom, die dit land verpachtte. Individuele boeren kregen zo de mogelijkheid om stukken gronden te beweiden of te verbouwen tegen de vergoeding van ‘tiende’ (een tiende deel van de oogst). Iedere boer vestigde zijn woning op dit complex, waardoor een verspreide structuur van bebouwing ontstond.

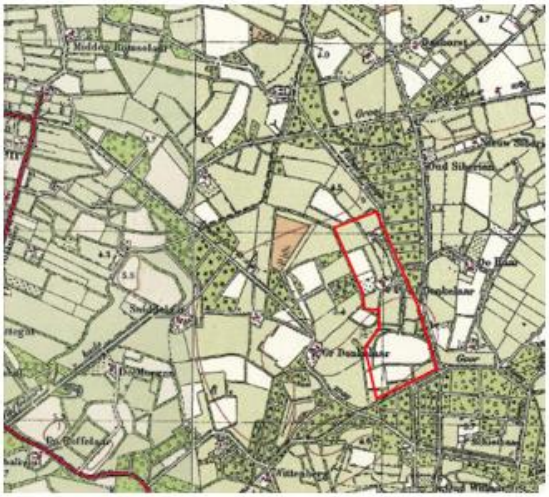
De schrale zandgronden werden opgehoogd met plaggen en mest, waardoor de grond vruchtbaarder werd en er gewassen verbouwd konden worden. Deze agrarische gronden zijn in afbeelding 7 (kaart 1875) beige gekleurd.

Deze hoger gelegen, agrarische gronden, ook wel engen genoemd, werden omzoomd met houtwallen (meestal elzen en wilgen). De houtwallen zorgden ervoor dat de vruchtbare, opgebrachte grond niet met de wind meegenomen werd. Hierdoor ontstonden onregelmatige kavels, die rondom een bebouwd kamp lagen. Vandaar de naam: kampenlandschap.

Op de historische kaarten (afbeelding 7: 1875 en 1940) is deze grote diversiteit van landgebruik goed te zien: stukjes bos, grasland, eng en bebouwde erven wisselen elkaar af. In de loop van de tijd is zichtbaar dat de engen steeds vaker plaats maken voor weidegronden. Op afbeelding 7 (2020) zijn de engen en de houtwallen die de engen beschermden, uit het landschap verdwenen.

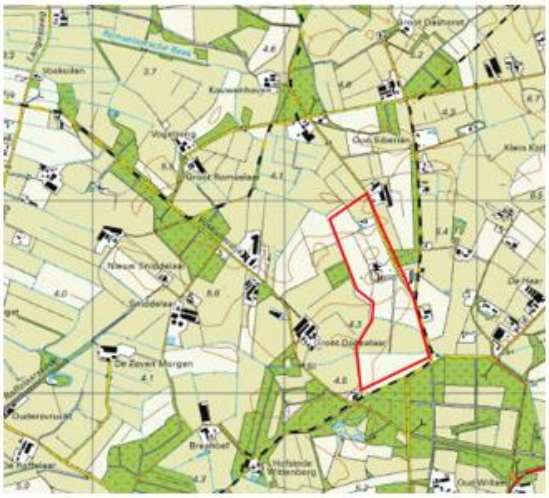


1875



1940

1975



2020

Afbeelding 7: Historische kaarten
Bron: https://www.topotijdreis.nl

Met het verdwijnen van de engen en de bijhorende houtwallen, verdween ook de kleinschaligheid van het landschap. Ten behoeve van het eerder genoemde principeverzoek is in beeld gebracht welke structuren in de periode van 1875 tot en met 2018 zijn verdwenen (op afbeelding 9 in paars aangegeven).

Afbeelding 8: Kampenlandschap 1875
Bron: Adviesbureau Haver Droeze

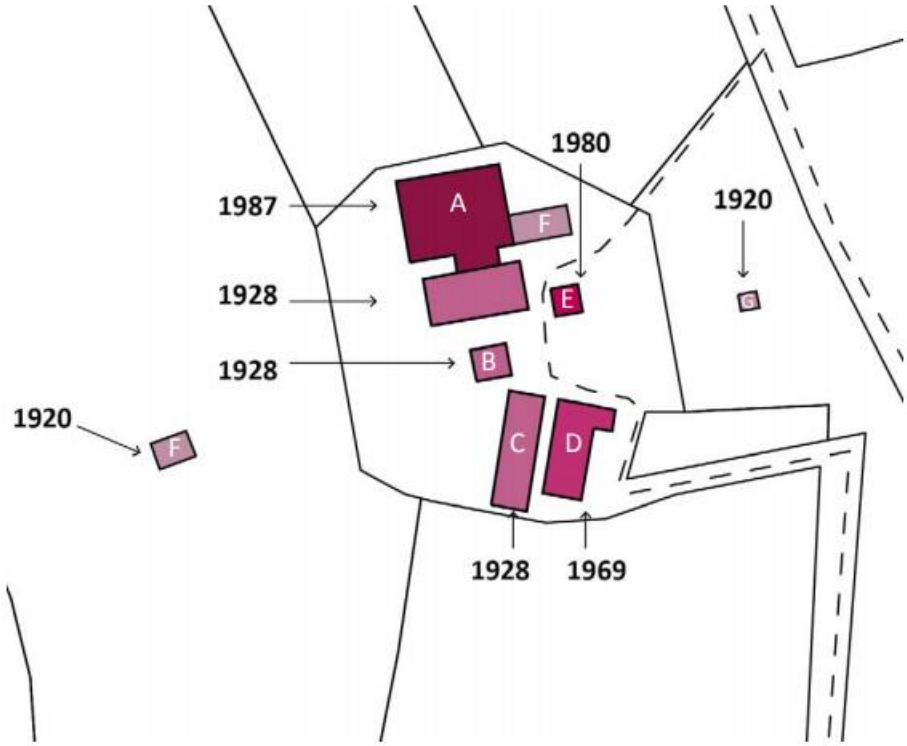
Afbeelding 9: Het vervallen kampenlandschap 2020
Bron: Adviesbureau Haver Droeze

Uit de afbeelding valt op te maken dat veel groene scheidingen tussen de kavels verdwenen zijn en dat in de omgeving van het plangebied in het verleden meer kleine bosschages aanwezig waren.

De conclusies zijn als vertrekpunt genomen om de landschappelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren door historische structuren te herstellen.

2.3 Het erf

Hoewel uit de historische kaart blijkt dat het perceel aan de Moorsterweg 3 al sinds 1850 bebouwd is geweest, dateert de huidige bebouwing op het erf van de Moorsterweg 3 uit recentere perioden. De oudste gebouwen dateren uit 1920. De bestaande hoeve met deel en 2 schuren dateren uit 1928 (zie afbeelding 10). In 1969, 1980 en 1987 zijn meer schuren bijgebouwd (zie afbeelding 10, schuren zijn aangeduid met een letter). De huidige bebouwing verkeert in slechte staat van onderhoud. Het erf is vooral functioneel ingericht en maakt een rommelige indruk.



Afbeelding 10: Bebouwing
Bron: https://bagviewer.kadaster.nl/lvbag/bag-viewer, bewerking HD

In de loop der tijd zijn steeds weer gebouwen gesloopt en soms op een andere plaats binnen, maar soms ook buiten het erf her-/gebouwd. Op afbeelding 11 is goed te zien dat de gebouwen min of meer in een halve cirkel stonden aan de kop van de engen. De bebouwing volgt daarmee de oorspronkelijke (hart)vorm van het kavel en staat in verschillende richtingen. De voorzijde van de hoeve is gericht naar de eng. Het erf wordt zodoende via de 'achterkant', waar zich het werkgebied bevond, benaderd. Buiten het erf waren ook meerdere, kleine schuren of bijgebouwen aanwezig. Deze bijgebouwen of schuurtjes lagen aan de rand van de 'scherf'/kavel.

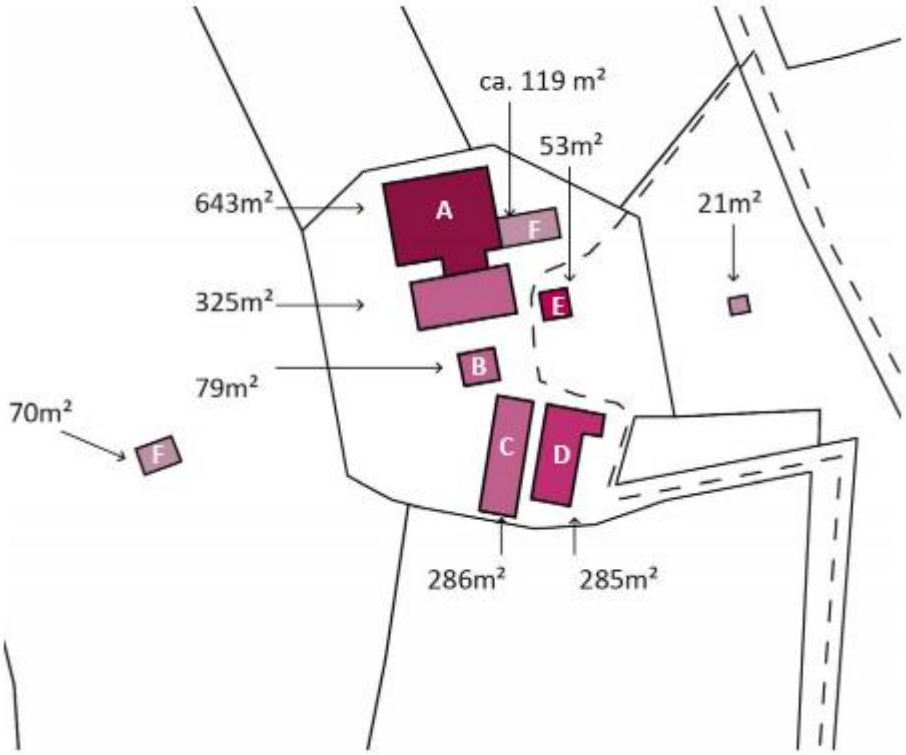
Afbeelding 11: Kaart 1906
Bron: https://www.topotijdreis.nl

Op afbeelding 11 is duidelijk te zien dat de bebouwing van Klein Donkelaar rondom een brink lag. Deze brink diende als verzamelpunt voor het vee. Zowel op deze brink, als aan de voorzijde van de hoeve bevond zich tot circa 1950 een boomgaard die werd omzoomd met een haag. In de huidige situatie is er geen (moes-)tuin of boomgaard meer aanwezig. Veel kavelgrensbeplanting en bospercelen zijn verdwenen (zie afbeeldingen 8 en 9). De twee historische ontsluitingen zijn nog wel aanwezig en in gebruik. Aan de zuidoostzijde van het bouwvlak ligt nog een deel van een historische laan die in zuidelijke richting naar een schaapskooi liep (SK).

In het plan worden diverse opstallen gesloopt. Alleen de hoeve en de karakteristieke stal (gebouw B) worden in de nieuwe situatie gehandhaafd. Er wordt in totaal circa 1.477m^2 gesloopt.

Gebouw A	643 m^2
Gebouw C	286 m^2
Gebouw D	285 m^2
Gebouw E	53 m^2
Gebouw F (in het land)	70 m^2
Gebouw F (nabij hoeve)	119 m^2
Gebouw G	21 m^2
Totaal	1.477 m^2

Tabel 1: Te slopen bebouwing



Afbeelding 12: Bebouwing
Bron: https://bagviewer.kadaster.nl/lvbag/bag-viewer, bewerking HD

2.4 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is het agrarisch bedrijf verdwenen, de bestaande hoeve en een karakteristieke stal behouden, de bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning en zijn twee nieuwe woningen toegevoegd. De nieuwe woningen worden gelegitimeerd vanuit enerzijds het feit dat door de sloop van circa 1.477m² aan vervallen voormalige bedrijfsgebouwen de ruimtelijke kwaliteit verbetert en anderzijds door herstel van landschappelijke structuren en elementen (zie afbeelding 13 en bijlage 1).

Afbeelding 13: Schets
Bron: Adviesbureau Haver Droeze

Bebouwing
De gebouwen (en de verscheidenheid van vormen hiervan) op het erf zijn als ensemble typerend voor een erf in het kampenlandschap. In de huidige situatie verkeert de bebouwing overwegend in een slechte staat van onderhoud en maakt het erf een rommelige indruk. Hiermee wordt afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Het renoveren, slopen of vervangen van de gebouwen biedt een kans om deze kwaliteit te verbeteren.

De nieuwe bebouwing op het erf versterkt het voormalige agrarische karakter en de losse setting van de bebouwing binnen het erf. Hierdoor ontstaat een compact erf. Dit sluit ook aan bij het uitgangspunt van de provincie om bebouwing in het buitengebied te clusteren. Alle bebouwing wordt binnen het voormalig agrarisch bouwvlak geprojecteerd.

Bijgebouwen zijn buiten de brink gepositioneerd. Parkeren van bewoners en bezoekers vindt plaats op het erf. De brink wordt langs de weg begrensd door een smalle houtwal met eiken.

Het erf
Voor de nieuwe situatie wordt voor de inpassing van de nieuwe woningen en de landschappelijke herstelmaatregelen teruggegrepen naar de situatie zoals die was rond 1940 (zie afbeelding 7). Op de kaartbeelden van die periode is de kleinschaligheid van het landschap nog goed zichtbaar. Het erf bestaat hier uit een cluster van de bestaande hoeve met een aantal kleinere bijgebouwen. Deze bebouwing is gepositioneerd rond een ruim erf dat hier via een soort brink met twee wegen aansluit op de Moorsterweg.

De overige erfruimte krijgt een groen karakter met (deels) gestabiliseerd gras om incidenteel op te kunnen parkeren en verder een hoogstamboomgaard met oude fruitsoorten. Tot zeker 1950 had het erf aan de westzijde een boomgaard. Het is echter niet haalbaar om een groot deel van de meest westelijk gelegen noordelijk kavel voor bijna de helft in te planten met fruitbomen, omdat deze grond is verpacht. Aan de oostzijde van het erf zullen wel fruitbomen in de vorm van een kleine boomgaard worden aangeplant.

Aansluitend op de historische structuur worden de huiskavels voorzien van een losse boeren haag (liguster, boerenjasmijn en sleedoorn) om de eenheid van de bebouwing te benadrukken en als duidelijke scheiding tussen de huiskavels en de omliggende landbouwgronden. Bovendien vormt dit een groene verbinding rond het erf van oost naar west. Daarbinnen is ruimte voor een kleine moes-, ooft en bloementuinen. De aantrekkelijkheid van het gebied vanuit ecologisch oogpunt neemt hierdoor eveneens toe.

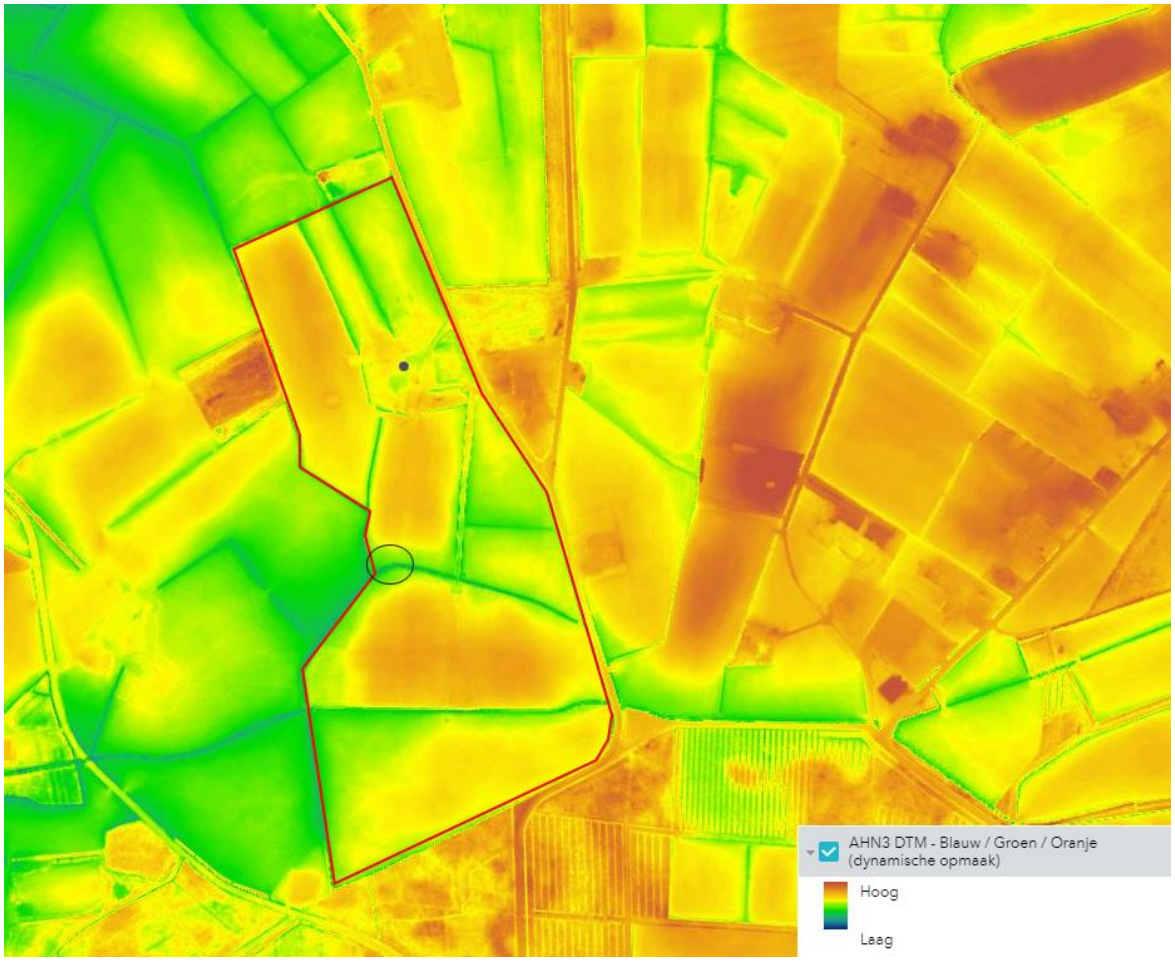
Landschappelijke maatregelen
Het plan voorziet ook in herstelmaatregelen en aanplant van verdwenen laan- en kavelgrensbeplanting. Tevens voorziet het plan in het terugbrengen van oorspronkelijke elementen zoals hagen en een boomgaard rond de huiskavel. Het terugbrengen van deze groene elementen draagt bij aan het herstel van de landschappelijke structuren en de beleefbaarheid en herkenbaarheid van de historische kleinschaligheid van het landschap, zoals beschreven in de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen en het Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei.

In het plangebied wordt diverse kavelgrensbeplanting gerealiseerd. Zo wordt aan de westzijde van het plangebied de kavelgrensbeplanting versterkt, waardoor het oorspronkelijk landschapsbeeld wordt hersteld. Waar geen kavelgrensbeplanting aanwezig is, wordt gekozen voor bijvoorbeeld zwarte es. Vanuit de zuidwesthoek van het bouwvlak wordt in zuidwestelijke richting ook kavelgrensbeplanting aangeplant, zodat ook hier een verbinding ontstaat. Daarmee is sprake van robuuste verbindingen in zowel noord-zuid als in oost-westelijke richting.

Ook wordt hiermee de mozaïek-achtige structuur van het landschap versterkt en hersteld. Ten noorden van het erf wordt langs de kavelsloot een nieuwe houtwal aangeplant. Ten zuiden van het erf zal de bestaande laan worden aangevuld en worden voorzien van zoombeplanting, zodat de ecologische waarde hiervan toeneemt.

Ook in het omringende landschap worden naast de laan ook de oude houtwallen dwars op de kijkrichting hersteld. Daarmee wordt tevens het zicht op de grootschalige bebouwing van Groot Donkelaar verzacht.

Amfibieënpoel
Een amfibieënpoel met aanliggend (gerief)bosje zorgt daarnaast voor een visuele afleiding van de bebouwing van Groot Donkelaar. De poel wordt op het laatste gelegen gedeelte van het plangebied gesitueerd (zie afbeelding 14). De poel heeft een doorsnede van circa 20-30m (inclusief insteek talud).



Afbeelding 14: Ligging amfibieënpoel op hoogtekaart
Bron: https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer

Nattegatsloot
De noordoever van de Nattegatsloot wordt ingericht als natuurvriendelijke oever, waarbij een flauw hellend talud kan fluctueren (tussen 15 en 30 graden). De breedte van de natuurvriendelijke oever is circa 2m. Er wordt geen vegetatie aangeplant, maar spontane natuurontwikkeling wordt afgewacht. In de Nattegatsloot ligt een stuw. 10 meter aan weerszijden van de stuw wordt niet ingericht als natuurvriendelijke oever, in verband met stabiliteit en bereikbaarheid van de stuw.

Grasland
Vanuit landschap en biodiversiteit heeft grasland (kruiden- en faunarijk grasland) de voorkeur boven de aanwezige maïslanden. Met de huidige pachter is besproken dat de kavel langs de Moorsterweg aan de noordzijde van het erf geschikt is voor een inrichting met kruidenrijk grasland. Desgewenst zou aanvullend ook het driehoekige perceel aan de zuidkant van het erf hiervoor ingericht kunnen worden. De gezamenlijke oppervlakte met kruidenrijk grasland bedraagt ten minste 2-2,5 ha. De uiteindelijke oppervlakte zal in overleg met de pachter worden bepaald.

Conclusie
De amfibieënpoel, de groene erfscheidingen met greppels en de lanen zorgen samen voor een maatwerkoplossing waarmee de ruimtelijke kwaliteit in het gebied verbetert en de oorspronkelijke landschappelijke structuren hersteld.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat ruimtelijk/functioneel relevant is voor het plangebied en de hier beoogde ontwikkeling. Het betreft hier zowel ruimtelijk beleid als facet- en sectorbeleid op de verschillende beleidsniveaus.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie, Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving (NOVI), 11 september 2020

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en beschrijft op nationaal niveau een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving. De NOVI beschrijft de manier waarop men op rijksniveau wil werken aan de volgende 4 prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en als laatste toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Als uitgangspunt geldt dat Nederland mooier en sterker wordt gemaakt door voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is daarbij een kernbegrip en omvat zowel ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit.

In de NOVI wordt uitgegaan van een integrale aanpak tussen overheden en maatschappelijke organisaties met meer regie vanuit het Rijk. In de NOVI geeft het Rijk de kaders en de richting aan voor zowel nationale als decentrale keuzes. Bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving zowel boven- als ondergronds voorop. De NOVI onderscheidt daarbij 3 afwegingsprincipes: 1) combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) afwentelen wordt voorkomen. De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, die waar nodig jaarlijks wordt geactualiseerd, en waarin is aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. Tevens staat hierin een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen.

Met het oog op de klimaatbestendigheid van Nederland moeten functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving meer worden afgesteld op de eigenschappen van het bodem-watersysteem. Ook dient de infrastructuur voor energie beter te worden afgestemd op de toename van transport en opslag van duurzame energie. Daarnaast is er een opgave voor het realiseren van bronnen van duurzame energie. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij de inpassing van energie-infrastructuur aandachtvragen met het oog op de kwaliteit van de leefomgeving.

Vanuit de wens om de economie en energievoorziening duurzaam en circulair te maken en de kwaliteit van de leefomgeving te versterken, wordt ingezet op het actief clusteren van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (intern)nationale corridors. Om de steden sterk, aantrekkelijk en gezond te houden wordt gewerkt aan een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's. Om te voorzien in de grote actuele woonbehoefte is een pakket aan maatregelen voorgesteld; ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden dienen daarbij hun groene karakter te behouden. Tegelijkertijd moet het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad worden verbeterd.

De waarde van de natuur, het landschap en de toekomst van de landbouw staan onder druk, waarbij het verbeteren van de biodiversiteit niet alleen een ecologische maar ook economische uitdaging is. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan een geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Op deze manier ontstaat een aantrekkelijk landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Anderzijds blijft op deze manier ook ruimte voor economisch vitale landbouw als belangrijkste drager van het platteland.

Het voorliggende plan levert een bijdrage aan de kwaliteit van het landelijk gebied, door sloop van - niet karakteristieke - vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en het verbeteren van de kwaliteit van het landschap door herstel van de historische landschappelijke kenmerken en structuren.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Artikel 3.1.6, tweede lid Bro luidt als volgt:
De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt op grond van jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:2015:9221 en ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953) dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd.

De voorziene ontwikkeling ziet op de omzetting van één bedrijfswoning en de realisatie van twee nieuwe woningen en wordt daarom niet aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in die bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

Toets
Op basis van de voorgaande beschrijving blijkt dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'ladder van duurzame verstedelijking' niet aan de orde is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

In de Omgevingsvisie (vastgesteld 10 maart 2021) zijn op Provinciaal niveau de keuzes op lange termijn (tot 2050) verwoord om ruimte te maken voor ontwikkelingen en tegelijkertijd de Utrechtse kwaliteiten te behouden. In de Omgevingsvisie worden groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in samenhang met elkaar bezien. Doel is ruimte te bieden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, sociale samenhang met behoud of verbetering van de kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving.

De sturingsfilosofie van de Provincie gaat uit van het bieden van ruimte voor ontwikkelingen die passen bij de Utrechtse kwaliteiten. Deze kwaliteiten bieden kansen om opgaven te realiseren, maar stellen ook voorwaarden. Via plussen en minnen maakt de provincie een integrale afweging zodat elke ontwikkeling per saldo bijdraagt aan kwaliteitsverbetering. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Bij uitbreiding dient te worden gezocht naar grootschalige locaties waar nieuwe ontwikkelingen kunnen worden geconcentreerd en gecombineerd met oplossingen voor andere opgaven. Voor lokale opgaven blijft echter ook ruimte.

De beoogde ontwikkelingsrichting is uitgewerkt in 7 beleidsthema's:
- Stad en land gezond;
- Klimaatbestendig en waterrobuust;
- Plek voor duurzame energie;
- Vitale steden en dorpen;
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- Levend landschap, erfgoed en cultuur
- Toekomstbestendige natuur en landbouw.

Deze thema's staan niet op zichzelf maar hebben onderlinge samenhang, zowel boven als onder de grond. De gewenste ontwikkeling verschilt per gebied en is afhankelijk van de specifieke kenmerken en identiteit. Om maatwerk te kunnen bieden is maatwerk aangebracht op regionaal niveau voor de regio's U16, Amersfoort en Foodvalley. Verdieping is uitgewerkt in beleidsuitwerkingen, visies, programma's en plannen. Per beleidsthema is aangegeven welke provinciale belangen hierbij relevant zijn.

In de Omgevingsverordening zijn de bijbehorende regels opgenomen, aangezien de inwerkingtreding van de Omgevingswet is uitgesteld, heeft de Ontwerp Omgevingsverordening (vastgesteld 10 maart 2021) een interim status.

De beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie en Interim Verordening Provincie Utrecht hebben deels ook gevolgen voor het plangebied. Deze punten worden hier nader toegelicht.

Landelijk gebied
Voor onderhavig plan is van belang dat het perceel in het Landelijk Gebied ligt waar op grond van artikel 9.2 IOV nieuwe stedelijke functies in beginsel niet zijn toegestaan. In artikel 1 IOV is aangegeven dat van verstedelijking sprake is als een bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies.

Het begrip 'stedelijke functie' is in datzelfde artikel gedefinieerd als 'een functie die door de intensiteit van de bebouwing en gebruik, door afhankelijkheid van geconcentreerde infrastructuur en door de intensieve wisselwerking met andere functies primair is aangewezen op of verbonden is met aaneengesloten bebouwd gebied'. Woningen worden in de IOV expliciet benoemd als 'stedelijke functie'. Nieuwe woningen worden in de IOV zodoende gezien als 'nieuwe verstedelijking', hetgeen in het buitengebied in beginsel niet is toegestaan.

In hoofdstuk 9 van de IOV is een aantal uitzonderingen benoemd op grond waarvan nieuwe verstedelijking onder voorwaarden toch kan worden toegestaan in het landelijk gebied. In artikel 9.10 is een instructieregel opgenomen om op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd een woonbestemming te geven aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;
2. de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt;
3. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd; en
4. een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.

In artikel 9.11 is een instructieregel opgenomen om bij beëindiging van het agrarische gebruik één of meer nieuwe woningen toe te staan. In aanvulling op de eerder genoemde voorwaarden geldt daarbij tevens het volgende:
5. alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 750 m^2 tot 2.500 m^2 aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m^2 tot 4.000 m^2 aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m^2 of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5.000 m^2 aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt voor één woning. Afwijking van de vereiste sloopoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
6. de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

Ad 1. Het agrarisch gebruik is al enige jaren beëindigd. Het is niet de verwachting dat dit opnieuw opgestart zal worden.

Ad 2. Het inrichtingsvoorstel gaat uit van landschappelijke versterking en behoud van de karakteristiek bebouwing.
Ad 3. In paragraaf 4.2 Bedrijven en milieuzonering is toegelicht dat de nieuwe woningen op verantwoorde afstand van de bestaande bedrijven worden gerealiseerd.
Ad 4. In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat een kantoor of bedrijf aan huis ondergeschikt maximaal 50 m^2 mag bedragen. Tevens is bij de begrippen aangegeven dat de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt.
Ad 5. De niet karakteristieke vrijgekomen agrarische bebouwing die gesloopt zal worden bedraagt circa 1.477 m^2. In het voorstel worden twee nieuwe woningen gebouwd. Hiervoor is minimaal 2.500 m^2 benodigd. Om het tekort aan sloopmeters te compenseren wordt een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd door middel van landschapsherstel en natuurontwikkeling (zie paragraaf 2.4 Toekomstige situatie).
Ad 6. De woningen worden gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel.

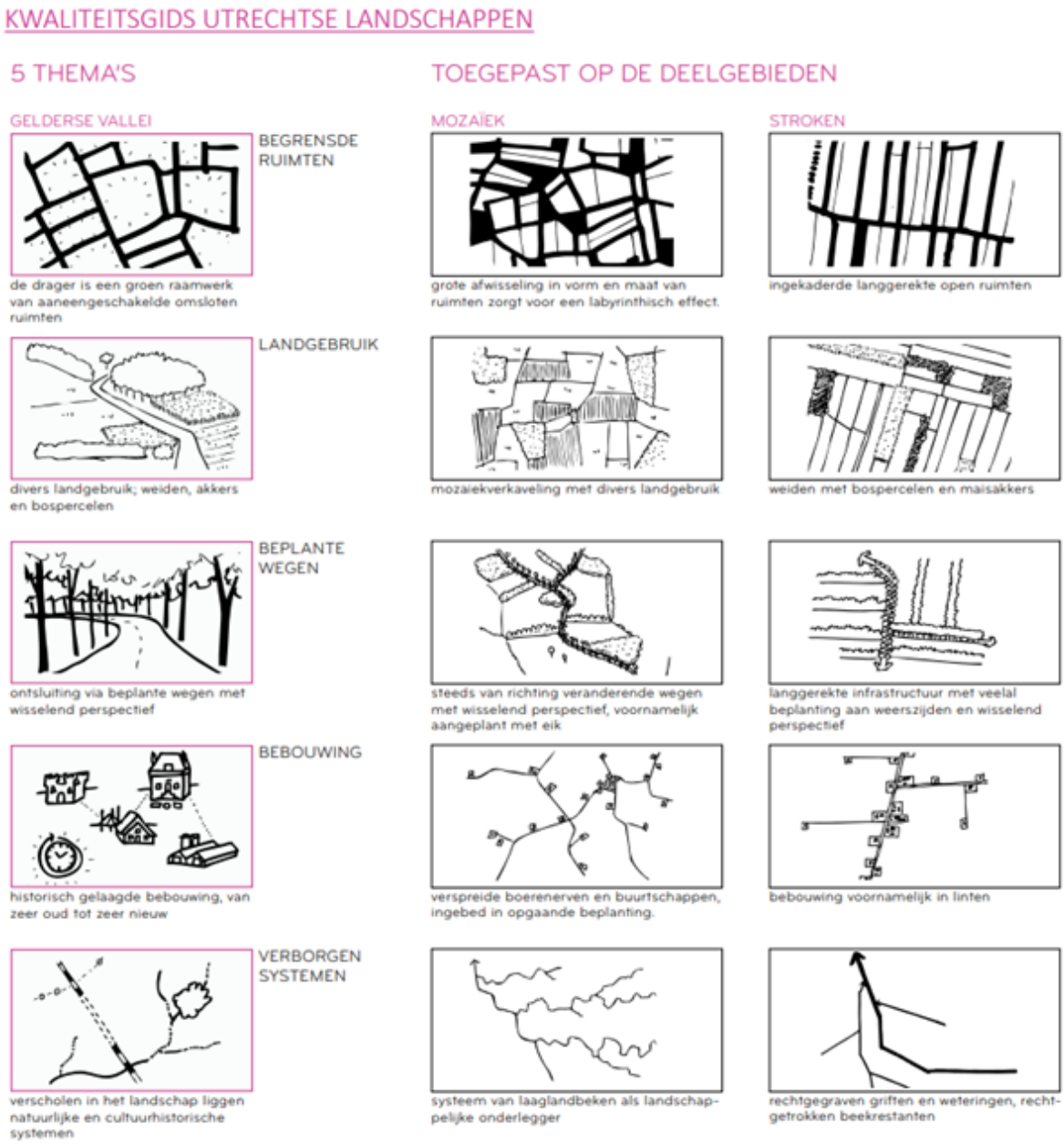
Aan de diverse voorwaarden wordt voldaan. Het voorstel past binnen het provinciaal beleid. In een eerder stadium heeft overleg plaats gevonden met de provincie. De provincie heeft positief gereageerd.

Landschap Gelderse Vallei
Het provinciaal beleid richt zich op het behouden en versterken van de kernkwaliteiten van de verschillende deelgebieden in de Provincie (artikel 7.9 IOV). Het plangebied ligt in het landschap 'Gelderse Vallei'. De kernkwaliteiten voor het landschap van de Gelderse Vallei bestaan uit: rijk gevarieerde kleinschaligheid, stelsel van beken, griften en kanalen, Grebbelinie en overgang van Vallei naar stuwwal (luwe Flank).

In de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen wordt de ruimtelijke kwaliteit van het landschap aan de hand van de kernkwaliteiten nader omschreven (zie paragraaf 3.2.2).

3.2.2 Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen
De Provincie Utrecht heeft in de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen het begrip 'landschapskwaliteit' per regio uitgewerkt aan de hand van kernkwaliteiten. In de Kwaliteitsgids zijn zowel de bestaande kwaliteiten als de ambities voor het landschap beschreven.

In de Gelderse Vallei zijn drie deelgebieden te onderscheiden: Mozaïek, Stroken en Binnenveld. Onderhavig plangebied maakt deel uit van het mozaïeklandschap van de 'Gelderse Vallei' (afbeelding 15 illustreert deze karakterisering).



Afbeelding 15: Uitsnede overzicht thema's toegepast op deelgebied Mozaïek
Bron: Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen, deelgebieden Gelderse Vallei, p. 78

In de Kwaliteitsgids zijn de kernkwaliteiten van de Gelderse Vallei als volgt omschreven:
- rijk gevarieerde kleinschaligheid;
- stelsel van beken, griften en kanalen;
- Grebbelinie;
- overgang van Vallei naar Stuwwal (luwe Flank).

De ambities met betrekking tot de kernkwaliteiten van het landschap zijn gericht op de volgende drie punten:
- versterken van de gebiedsidentiteit in de drie deelgebieden;
- het behouden van de verborgen structuren;
- bijzondere aandacht voor de drie deelgebieden.

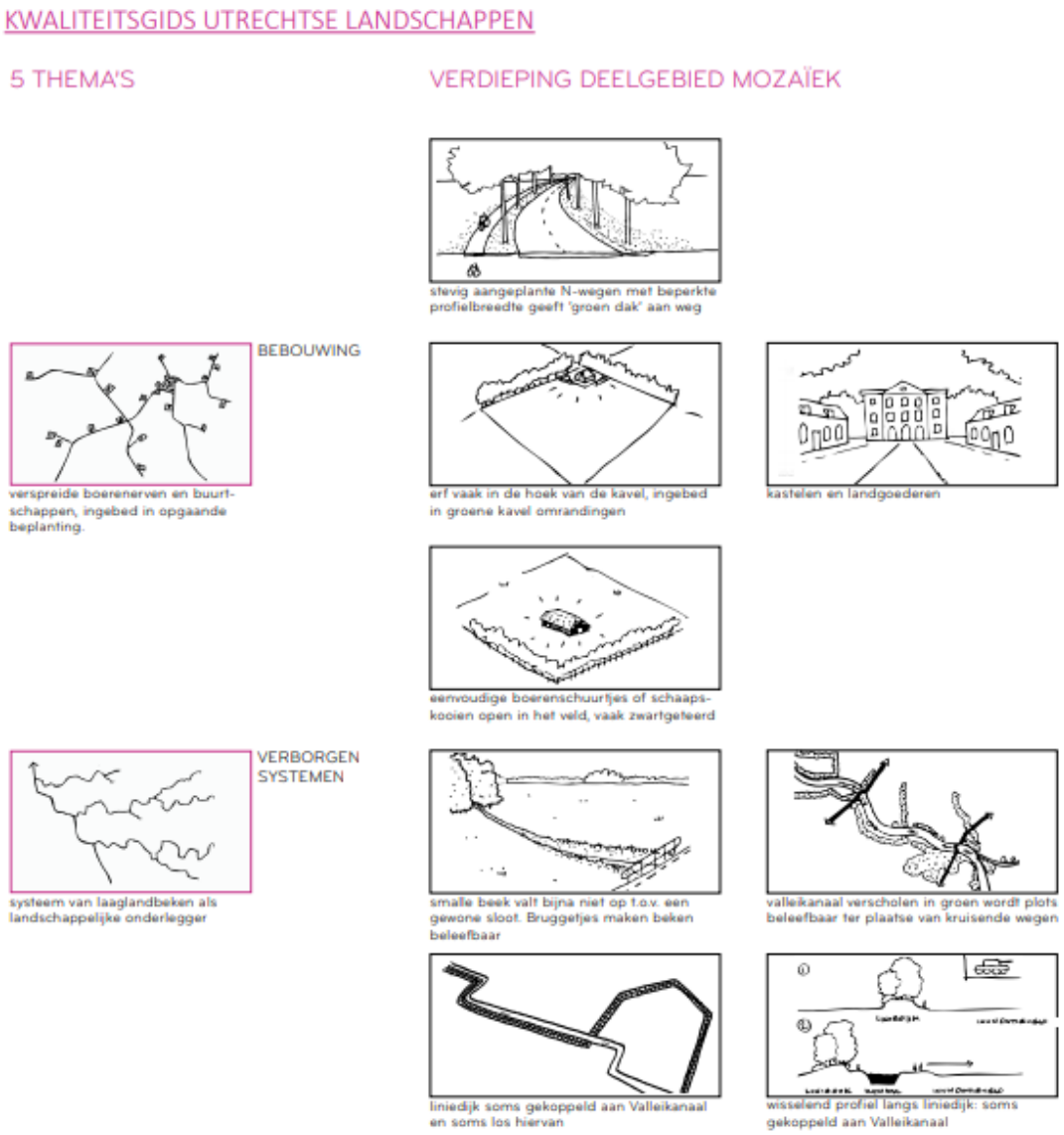
Voor het mozaïeklandschap zijn de ambities gericht op verdichting van het landschappelijk raamwerk door:
- het accentueren van agrarische perceelgrenzen door landschapselementen;
- het van bomen voorzien van wegen;

- stimuleren van meer afwisseling in landgebruik: weilanden, akkers en bospercelen;
- het stimuleren van nieuwe landgoederen bestaande uit hoofdgebouw en bijgebouwen of boerderijenensemble;
- uitzondering hierop vormen de inundatievelden langs het Valleikanaal;
- intact houden van de onregelmatige mozaïekverkaveling;
- compacte dorpen of verspreide bebouwing langs wegen;
- bedrijfsvergroting passend in maat en schaal en landschappelijk ingepast.

Voor onderhavig plangebied zijn met name de historische rijke variëring en de kleinschaligheid kenmerkend. Deze komt tot uitdrukking in de grote afwisseling in maat en vorm van ruimtes, in beplantingselementen en landgebruik die bepalend zijn voor het landschapsbeeld. Voortdurend van richting veranderende wegen zorgen samen met de gevarieerde beplanting voor een steeds wisselend perspectief. De combinatie van deze factoren zorgt voor een intiem landschap met een grote recreatiecapaciteit.

De kavelrichting in het mozaïek-landschap wisselt sterk van richting en kenmerkt zich voorts door een half-open landschap met een grote diversiteit aan beplantingselementen. Ruimtes variëren steeds in maat en vorm en vormen zo een mozaïek van kamers.

Bomenrijen, lanen, bospercelen, houtwallen en boomgroepen wisselen elkaar voortdurend af en omkaderen akkers, weilanden, tuinbouwpercelen en kwekerijen. Beplante wegen en verscholen beken slingeren door dit mozaïek. Dorpen en erven met oude en nieuwe gebouwen door elkaar liggen verscholen tussen het groen (zie afbeelding 16).



Afbeelding 16: Uitsnede overzicht thema bebouwing op deelgebied Mozaïek
Bron: Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen, deelgebieden Gelderse Vallei, p. 100

Bebouwing ligt verspreid in het landschap in de vorm van boerenerven en buurtschappen, waarbij het erf veelal in de hoek van de kavel werd gesitueerd. Losse schuren of schaapskooien werden ook wel open in het veld geplaatst. De modernere erven kennen een rationele structuur met een boerderij en veelal grote stallen en bedrijfsgebouwen. De historische erven hebben een ruimere en losse opzet met een mix van kleinere en grotere bebouwing.

Vaak is er een duidelijk onderscheid tussen een representatief voorerf en een achtererf met stallen dat het werkgebied vormde. De inrichting was sober en functioneel.
Met betrekking tot het plangebied geldt dat dit deel uitmaak van het mozaïek landschap van de Gelderse Vallei. Het gebied had van oorsprong een kleinschalig en afwisselend karakter, maar dit karakter is met de schaalvergroting van de landbouw grotendeels verdwenen. De bebouwing is gegroepeerd aan de rand van de rand van de engen die als het ware in alle windrichtingen rond het erf gesitueerd waren. De bebouwing kent daardoor vooral een functionele opzet in een verstrooide structuur.

Toets
Uit paragraaf 2.4 Toekomstige situatie blijkt dat wordt voldaan aan deze principes uit de Kwaliteitsgids. Het plan is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid voor Landschappen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (LOP)

Het LOP bevat het landschapsbeleid van de gemeenten Amerongen, Barneveld, Leersum, Leusden, Maarn, Renswoude, Scherpenzeel en Woudenberg. Het plan is ontwikkelingsgericht en bevat zowel stimulerende als kaderstellende regels. Het belangrijkste doel van het LOP is het stimuleren van initiatieven voor landschaps- en natuurontwikkeling in het buitengebied. Hierbij staat het behouden, versterken en verbeteren van de landschappelijke identiteit en haar groen/blauwe structuur voorop.

Het LOP vormt het toetsingskader voor gemeenten bij ontwikkelingen in het landschap. Onderhavig plangebied ligt in het deelgebied De Vallei; het oude dekzandgebied tussen Veluwe en Heuvelrug dat zich kenmerkt door een afwisselend landschap met een uitgebreid bekenstelsel. Onder invloed van de landbouw zijn delen sterk aangepast en zijn karakteristieke kenmerken grotendeels verdwenen.

Binnen de Vallei bevinden zich (diffuse) kampenlandschappen, (diffuse) slagenlandschappen en (diffuse) broek- en heideontginningen. Omdat het huidige landschap te weinig houvast biedt om alle ontwikkelingen goed op te kunnen vangen, is het LOP gericht op het versterken van het landschappelijke raamwerk overeenkomstig de karakteristieken van het betreffende landschap door het aanvullen van beplantingen langs wegen, het versterken van bosgebieden en het verder ontwikkelen van het bekensysteem.

De Vallei wordt gekarakteriseerd door een afwisseling van uiteenlopende landschapstypen, die oorspronkelijk zeer nauw samenhangen met de fysieke ondergrond. De percelen liggen in kampenlandschap. Door ruilverkaveling en geleidelijke verwijdering en aftakeling van kleine landschapselementen zijn grote delen van het oorspronkelijke kampenlandschap getransformeerd tot vrij open agrarische werklandschappen. Slechts enkele gebieden en elementen resteren van het oorspronkelijke landschap. Bij herontwikkeling zijn behoud, herstel en ontwikkeling van karakteristieke cultuurhistorische, landschappelijke en (kleinere) ecologische elementen uitgangspunt. Bij functieverandering en erfontwikkeling (waaronder de vrijkomende agrarische bebouwing), dient ontwikkeling plaats te vinden vanuit de randvoorwaarden over de gewenste landschappelijke structuur.

Bij de uitwerking van de erfinrichting en kleine landschapselementen zijn per landschapstype streefbeelden gegeven voor landschappelijke beplantingen en erfbeplantingen. Hiermee kan op erfniveau worden gewerkt aan de verbetering en versterking van de landschappelijke kwaliteiten.

De randvoorwaarden voor nieuwe erfinrichtingen zijn uitgewerkt in Hoofdstuk 6 van het LOP. Doel van de erfinrichting is om bij te dragen aan de identiteit per landschapstype door structurerend en geleidend groen binnen en buiten de erven ter versterking van de verscheidenheid in landschapstypen. Voor de bebouwing gelden de criteria in de Welstandsnota als richtinggevend.

Het LOP bevat de volgende aanbevelingen:

- Binnen het erf streven naar een rustig, samenhangend en karakteristiek beeld en voorkomen van verrommeling;
- indeling in voorkant met siertuin, hagen en parkbomen (soms moestuin en boomgaard) en 'achterkant' als onderdeel van het omringende landschap (bomen en struiken die ook in de omgeving groeien);
- aan de bebouwingszijden die sterk in het zicht liggen is begeleidende landschappelijke beplanting wenselijk;
- een terughoudende inrichting doet recht aan de ligging van het erf in het buitengebied, dus spaarzaam omgaan met diverse inrichtingselementen zoals hekken, verlichting en grote oppervlakten verharding en zoveel mogelijk kiezen voor natuurlijke materialen zoals grind, gebakken klinkers, hout e.d.;
- overvloedige verlichting op het erf vermijden, verlichting zo laag mogelijk bij de grond plaatsen;
- niet meer dan strikt noodzakelijk verharden;
- het erf niet onnodig afsluiten met hekken en afrasteringen;
- noodzakelijk afrasteringen uitvoeren in sobere kleuren en materialen of door beplanting laten wegvallen;
- paardenbakken niet opzichtig maken, voor bruin of groen schriklint kiezen of houten hekken in een onopvallende kleur (grijs of bruin);

- hooibalen zo mogelijk op een onopvallende plek op het erf plaatsen en verpakken of afdekken met materiaal in een neutrale kleur, bijvoorbeeld zwart gaasdoek.

Voor nieuwe woningen in het buitengebied worden de volgende aanbevelingen gedaan:
- woningen met een tuin of erf dienen hun tuininrichting aan te laten sluiten bij de erven in het buitengebied en de kenmerken van het landschap (geen opvallende schuttingen maar hagen, weinig sierbeplanting, veel landschappelijke elementen);
- nieuwe woningen met extra grondbezit: aan te raden is vooraf een tuin- en landschapsplan te maken, gecombineerd met het bouwplan (de omgeving en toekomstige erfinrichting kunnen belangrijke invloed op het bouwplan uitoefenen en andersom is het versterken van de in het gebied voorkomende gebiedskenmerken vooral aan de perceelsranden, wenselijk).

Erven zijn in het kampenlandschap over het algemeen vrij ruim van opzet en onregelmatig. Het erf kent compacte clusters van bebouwing ingebed in het kleinschalige landschap met een onderscheiding van voor- en achterzijde. De boerderijen stonden oorspronkelijk vaak met de achterzijde of zijkant aan de weg. De afstand tussen bebouwing en de weg varieerde. Het historische boerderijtype is de langhuisboerderij of hallehuis. In mindere mate komen T- of krukhuisboerderijen voor. Andere typische objecten op het erf waren één of meer hooibergen, het bakhuis, kippenhokken, wagenloodsen, een melkhok op het achtererf, deels ook oude tabakschuren

Met betrekking tot de toe te passen beplanting worden de volgende suggesties gedaan:
- gebruik houtwallen en houtsingels van bomen en struiken langs stallen en schuren: eik aangevuld met ruwe berk en lijsterbes, met struiken zoals meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos, vuilboom, Gelderse roos en hulst;
- gebruik langs een perceel eiken, op korte afstand van elkaar, soms twee rijen dik;
- gebruik langs de oprit: eiken, op korte afstand van elkaar;
- de aanplant van een eikengaarde is mogelijk;
- in een boomgaard dienen hoogstamfruitbomen (appel, peer, pruim, kers en soms ook oude streekgebonden fruitrassen) te worden toegepast;
- aan de zonzijde van het huis kan voor de gevel leilinde of een perenboom worden toegepast;
- vóór of naast het woonhuis: kastanje, iep, linde of noot, langs de weg een haag van meidoorn of veldesdoorn, haag (liguster, haagbeuk of beuk) rond de voor of moestuin of boomgaard (meidoorn of veldesdoorn);
- verdeel de tuin in een aantal eenvoudige door (zand)paden gescheiden delen voor diverse functies, zoals bedden, kweken van groenten en bloemen;
- gebruik buxus: in de moestuin of tuin binnen hagen
- struiken: sering, boerenjasmijn, hulst of bessen.

Toets
Voor onderhavig plan is van belang dat zowel de oorspronkelijke landschappelijke structuren als veel van de beplanting op het erf zelf zijn verdwenen. Het plan brengt diverse landschappelijke structuren en beplanting terug op het erf.

In het inrichtingsplan is een uitwerking gegeven aan de herstel maatregelen op en rond het erf om zodoende de ruimtelijke kwaliteit van het landschap te verbeteren op basis van de historische structuren (zie paragraaf 2.4 Toekomstige situatie).

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg Geconsolideerd

Het perceel Moorsterweg 3 ligt in de geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010 (d.d. 23-09-2010) en 'Buitengebied 2013 (herziening) (27-06-2013). Deze bestemmingsplannen zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg Geconsolideerd).

Het bestemmingsplan Buitengebied 2013 biedt in artikel 3.7.8 de mogelijkheid om binnen het bouwvlak de bestemming ‘Agrarisch’ te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’.

Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn enkele voorwaarden verbonden. De relevante voorwaarden zijn:

a. aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf is beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is: het agrarische bedrijf is niet meer in gebruik. Met de gemeente Woudenberg en provincie Utrecht is overleg gevoerd over een nieuwe invulling van de percelen. Het is niet aannemelijk dat het agrarisch bedrijf opnieuw wordt opgestart.
b. de gronden zijn niet gelegen op een ster-locatie: de percelen liggen niet op een zogenaamde 'Sterlocatie'. Deze term komt uit het Reconstructieplan Gelderse Vallei. Sterlocaties zijn bestaande veehouderijlocaties in het landbouwontwikkelingsgebied, waar een bedrijf zich kan ontwikkelen. Om ook in de toekomst een gezonde landbouwstructuur in het gebied te houden is het nodig sterlocaties zoveel mogelijk voor de landbouw te behouden. Zoals gezegd ligt het perceel Moorsterweg 3 niet op een 'Sterlocatie'.
c. de wijziging in de bestemming Wonen omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak: Het bestemmingsvlak Wonen is niet groter dan het bestaande bouwvlak. Een deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Er worden twee nieuwe woningen gerealiseerd.
d. de wijziging in de bestemming Wonen omvat in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak, waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot: Het plan gaat uit van het toevoegen van twee extra woningen.
e. de oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing als bedoeld onder e bedraagt ten minste 1.000 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet wordt gesloopt: Er wordt circa 1.477 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De hoeve en karakteristieke stal worden niet gesloopt.
f. het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch zonder aanduiding of bouwvlak: In verband met de te realiseren landschappelijke maatregelen is in dit geval gekozen voor Agrarisch met waarden - landschaps- en natuurwaarden (zonder bouwvlak).
g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen: In hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN worden de diverse milieuaspecten behandeld. Hieruit blijkt dat de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van de naastgelegen percelen door de voorgenomen ontwikkeling niet onevenredig worden aangetast.

Het toevoegen van twee extra woningen in combinatie met landschapsherstel past niet binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, omdat de wijzigingsbevoegdheid geen extra woningen mogelijk maakt (in ruil voor extra sloop of aanleg van nieuwe natuur). Aan de overige voorwaarden wordt wel voldaan. Uit hoofdstuk 3 BELEIDSKADER blijkt dat er in het beleid aanknopingspunten zijn voor de voorgenomen ontwikkeling, waardoor dit plan via 'maatwerk' gerealiseerd kan worden.

3.4.2 Structuurvisie Woudenberg 2030

In de Structuurvisie Woudenberg 2030 (juni 2013 met oplegger van 24 januari 2019) worden keuzes gemaakt over de duurzame en verantwoorde ruimtelijke toekomst van de gemeente. Deze keuzes op het gebied van werken, zorg en welzijn, onderwijs, sport, toerisme en recreatie en mobiliteit zijn integraal op elkaar afgestemd. In de structuurvisie is ook aangegeven welke strategie de gemeente hanteert voor de uitvoering en de daarbij horende investeringen. Richting 2030 zet Woudenberg in op het verbinden, combineren en vernieuwen van haar kwaliteiten.

Door het ruimtelijk verbinden en combineren van deze sectoren ontstaat een sterk raamwerk: het ruimtelijk economisch structuurbeeld voor 2030. Hierin benut Woudenberg (de mogelijkheden van) haar kwaliteiten. Niet alleen door deze te verbinden en te combineren, maar ook door deze:

- te vernieuwen: het centrum van Woudenberg tot aantrekkelijk boodschappen-, winkel- en verblijfsgebied voor bewoners en recreanten;
- te transformeren te herstructureren en te herontwikkelen: verschillende bedrijventerreinen waarvan bedrijventerrein Parallelweg en spoorzone de grootste zijn;
- te versterken: woningbouw in Woudenberg Oost (Hoevelaar) en op verschillende inbreidingslocaties;
- te verbreden: landbouw met verschillende agrarische nevenfuncties;
- te beschermen: de intrinsieke waarde van natuur, landschap en cultuurhistorie. Zo mogelijk kunnen deze ook beter benutbaar en beleefbaar worden gemaakt.

Daarnaast is de structuurvisie opgedeeld in de volgende thema's:
- landschap en groen;
- wonen;
- economie;
- recreatie;
- verkeer;
- maatschappelijke voorzieningen.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is het thema 'landschap en groen' van belang. Woudenberg ligt in een divers en kwalitatief hoogwaardig landschap. Het groen in de bebouwde kom en het buitengebied van Woudenberg maken de gemeente een aantrekkelijke plaats met een goede woon- en leefkwaliteit. Het landschap laat niet alleen de geschiedenis en het heden zien, maar is (zeker in het buitengebied) ook een kapstok om toekomstige ontwikkelingen van haar gebruikers aan op te hangen. Deze gebruikers zijn: de agrarische sector, de landgoederen, de intrinsieke waarden van natuur en recreatie.

Al eeuwenlang zijn dit de medegebruikers van het landschap. Vroeger hoofdzakelijk de agrarische sector, maar vandaag de dag is het landschap multifunctioneel in gebruik met verschillende functies. Functies die bovendien niet langer naast elkaar staan, maar steeds meer met elkaar samenwerken en in combinatie een sterk recreatief en economisch concept zijn voor het buitengebied.

Kaderstellend voor de visie op het landschap is de nieuwe provinciale structuurvisie. Deze streeft naar een landelijk gebied met kwaliteit. De opgave is dan ook de diversiteit, kwaliteit en intrinsieke waarde van natuur en landschap te behouden met oog voor de dynamiek en ontwikkelingen van haar gebruikers.

Toets
Door het plan wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt door diverse landschappelijk en natuurmaatregelen.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In het kader van een ruimtelijke procedure dient voor diverse milieu- en omgevingsaspecten te worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en de beoogde ontwikkeling zelf. In dit hoofdstuk wordt voor de beoogde ontwikkeling nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De betreffende rapportages zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

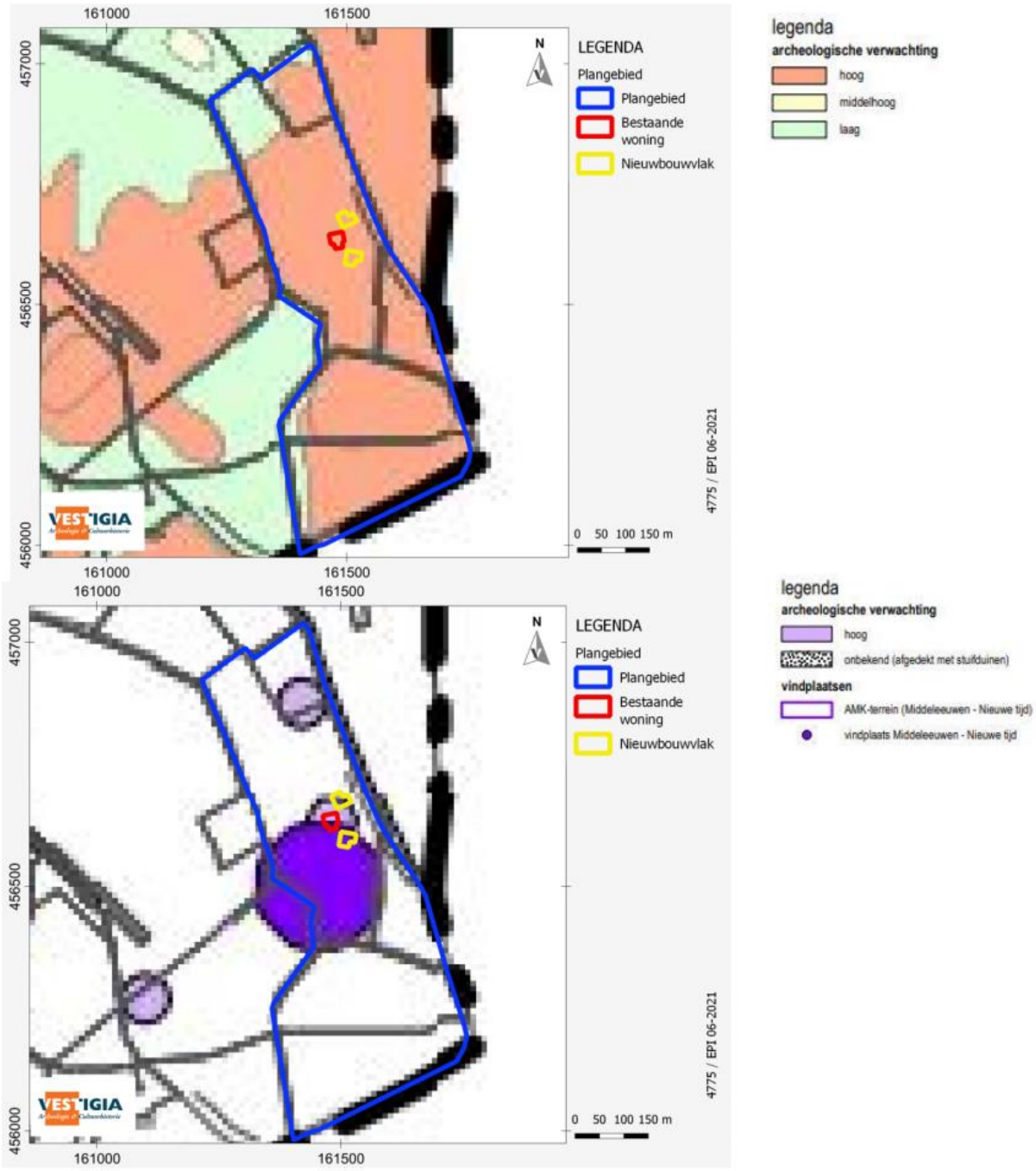
4.1 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de daarvoor bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het is een integrale wet die betrekking heeft op de museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Om het archeologisch erfgoed beter te beschermen, dient de gemeente bij het vaststellen van een ruimtelijk plan rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachte monumenten.

Als behoud in de bodem geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. Een bouwplan dient te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

Toets

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting (zie afbeelding 17).



Afbeelding 17: Boven: Gemeentelijke archeologische verwachtingskaart voor de periode Laat-Neolithicum - Romeinse Tijd/Vroege Middeleeuwen. Onder: Gemeentelijke archeologische verwachtingskaart voor de periode Late-Middeleeuwen-Nieuwe tijd
Bron: Vestigia, Archeologisch onderzoek ten behoeve van de nieuwbouw van woningen aan de Moorsterweg 3 te Woudenberg, gemeente Woudenberg, Ruimtelijk advies op basis van bureauonderzoek, 15 juni 2021

Bureauonderzoek
Voor het bestemmingsplan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Vestigia, Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van de nieuwbouw van woningen aan de Moorsterweg 3 te Woudenberg, gemeente Woudenberg, Ruimtelijk advies op basis van bureauonderzoek, 23 september 2021, zie bijlage 2).

De hoge verwachtingswaarde uit de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart kan op basis van het bureauonderzoek worden bevestigd. De mogelijke archeologische sporen en vindplaatsen kunnen uiteenlopen van tijdelijke jachtkampjes van jagerverzamelaars uit het Laat-Paleolithicum/Neolithicum tot nederzettingsterreinen en sporen van landgebruik/verkaveling uit de periode vanaf het Neolithicum/Bronstijd tot aan de Late Middeleeuwen/Nieuwe Tijd. Tot de eerste vondstcategorie behoren voornamelijk vondsten van bewerkt vuursteen; tot de tweede categorie behoren o.a. grondsporen van structuren zoals boerderijen, bijgebouwen, sloten, greppels en afvalkuilen, en vondsten van o.a. aardewerk, bot en metaal. Deze resten kunnen worden aangetroffen op de overgang tussen het cultuurdek en de natuurlijke ondergrond. Bij aanwezigheid van een bodem komen deze sporen voor onder de E-horizont; bij het voorkomen van een C-horizont direct onder het cultuurdek.

Op basis van de historisch kaart- en bronnenmateriaal is er reeds vóór 1450 sprake van bewoning binnen het plangebied: boerderij Klein Donkelaar. Er bestaat dus een kans op het aantreffen van (bij)gebouwen, sporen en objecten van agrarische en bewoningsactiviteiten van Klein Donkelaar. Op basis van de Kadasterkaart 1811-1832 en de opeenvolgende topografische kaarten zijn er echter geen aanwijzingen voor historische bebouwing binnen de twee nieuwe bouwvlakken, met uitzondering van de huidige bebouwing binnen het plangebied aan de zuidzijde.

Vanwege de hoge archeologische verwachting is geadviseerd een inventariserend veldonderzoek ter plaatse van de bouwvlakken van de nieuwe woningen uit te voeren. De rest van het plangebied (ca. 25 ha) hoeft niet onderzocht te worden, maar behoudt daarmee wel de bestaande archeologische dubbelbestemming.

Verder dient vermeld te worden dat binnen het plangebied gevechtshandelingen hebben plaatsgevonden in april 1945, waarbij destijds de boerderij is beschoten. Zodoende dient er ook rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (zie paragraaf 4.12 Niet gesprongen explosieven).

Veldonderzoek
Op basis van de bevindingen uit het inventariserend veldonderzoek (Vestigia, Archeologisch vooronderzoek in het kader van de nieuwbouw van woningen aan de Moorsterweg 3 te Woudenberg, gemeente Woudenberg, Ruimtelijk advies op basis van inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, 29 oktober 2021, zie bijlage 3) kan de archeologische verwachting binnen het plangebied worden bijgesteld naar laag. De kans dat met de geplande werkzaamheden een intacte archeologische vindplaats wordt geschaad moet als klein worden ingeschat. Vestigia adviseert daarom ook geen verdere stappen in het kader van de cyclus Archeologische Monumentenzorg (AMZ). Ter plaatse van de bouwvlakken is dan ook geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Ook wanneer het plangebied op basis van de resultaten van archeologisch onderzoek wordt vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkelingen, blijft de meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming van kracht (Erfgoedwet, artikel 5.10 Archeologische toevalsvondst). Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische toevalsvondst wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Woudenberg, en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Bedrijven en milieuzonering
Algemene bedrijvigheid
Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven) en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen).

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Met milieuzonering kan ervoor worden gezorgd dat nieuwe bedrijven op een verantwoorde afstand van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd en vice versa. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Agrarische bedrijven
De regelgeving met betrekking tot geurhinder en veehouderijbedrijven is opgenomen in de Wet Geurhinder en Veehouderij (Wgv). De Wgv maakt onderscheid tussen dieren mét en dieren zonder geuremissiefactor. De beoordeling of sprake is van geurhinder voor deze dieren bestaat bij geurgevoelige objecten (zoals woningen) voor dieren zonder geuremissiefactor uit een toetsing aan de voorgeschreven minimum afstanden.

Voor dieren zonder geuremissiefactor bedraagt de minimaal in acht te nemen afstand tussen een geurgevoelig object en het emissiepunt (buitenzijde stal of uiterste grens van het bouwvlak) buiten de bebouwde kom 50m.

Toets
De voorgenomen ontwikkeling betreft een hindergevoelige functie. Zodoende is beoordeeld of voor de woningen geen hinder van omliggende functies valt te verwachten en andersom of deze functies niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door de ontwikkeling.

Voor agrarische bedrijven kan voldaan worden aan de 'vaste afstanden' uit de Wet Geurhinder en veehouderij (50m), omdat het dichtsbijzijnde bedrijf op ruim 260m ligt.

In de omgeving van het plangebied liggen geen overige bedrijven.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Duidelijk moet zijn of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde 'stand stillbeginsel'.

Toets
Er is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (Greenhouse, Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Moorsterweg 3 te Woudenberg, 07-09-2021, zie bijlage 4). Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de bodemkwaliteit ter plaatse zodat rekening kan worden gehouden met de eventueel aanwezige bodemverontreinigingen.

In het onderzoek zijn in de boven- en ondergrond maximaal licht verhoogde gehalten aan PAK aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde. In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties aan zware metalen aangetoond. In het onderzoek zijn 4 druppelzones onderzocht op het voorkomen van asbest in grond. Ter plaatse van één druppelzone is 230 mg aangetoond. Dit is een overschrijding van de interventiewaarde voor asbest.

Het bodemonderzoek is beoordeeld door de RUD Utrecht. De RUD heeft aangegeven dat het onderzoek onvoldoende beeld geeft van de bodemkwaliteit op de locatie. Naar aanleiding hiervan zijn aanvullende werkzaamheden uitgevoerd (Greenhouse, Moorsterweg 3 te Woudenberg, 30 april 2022, zie bijlage 5).

Uit het bodemonderzoek van september 2021 en de voorlopige resultaten van april/mei 2022 kan het volgende worden geconcludeerd:

Druppelzones

- Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat het gehalte asbest in de één druppelzone de interventiewaarde van asbest in grond, 100 mg/kg d.s., ruimschoots overschrijdt. Voor asbest in grond is geen volumecriterium van de vervuilde grond van toepassing. Dit betekent dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Geadviseerd wordt de druppelzone te saneren middels een BUS melding
- Ter plaatse van de overige druppelzones wordt het criterium va n 50 mg/kg aan asbest niet overschreden;
- Ter plaats van stal A en de oostelijke paardenstal was voldoende dakgoot aanwezig.

Voormalige tanks

- Ter plaatse van de voormalige tanks wordt in de bovengrond licht (>achtergrondwaarde) verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. De resultaten in het grondwater zijn nog niet bekend. Doordat de tanks geplaatst zijn in 1985 (waarschijnlijk historisch geval) en de licht verhoogde gehalten aan minerale olie (geen risico's) is geen sanering noodzakelijk.

Asbestscherven op de grond

- Op het noordelijk deel zijn tussen de schuren asbestscherven op het maaiveld aangetroffen. De grond wordt onderzocht op het voorkomen van asbest. Indien de grond ook asbest bevat wordt geadviseerd deze te saneren middels een BUS melding.

Overig

- In de boven- en ondergrond en grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan geanalyseerde stoffen uit het standaard pakket aangetoond. Dit geeft geen aanleiding tot belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging en of toekomstige bouwvergunning.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Cultuurhistorie omvat vele aspecten zoals het archeologisch erfgoed, (archeologische) monumenten, landschappelijke elementen en structuren, stedenbouwkundige structuren en delen van de infrastructuur. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is om het binnen een gebied aanwezige cultuurhistorische erfgoed te behouden.

Toets

Het plangebied kent geen dubbelbestemming voor cultuurhistorische waarden en er bevinden zich geen Rijks- of gemeentelijke monumenten.

Ten westen van het plangebied ligt de Grebbelinie. De ontwikkeling in het plangebied doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in en de omgeving van het gebied. De bebouwing welke wordt gesloopt betreft geen karakteristieke bebouwing.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Duurzaamheid

De klimaatveranderingen, de eindigheid van de fossiele brandstof en het daarop anticiperende beleid van verschillende overheden vragen er om dat actief gekeken wordt naar duurzaamheid in nieuwbouwplannen. Het betreft thema's zoals CO2- en energiebesparing, duurzame energie en duurzaam bouwen.

De ambitie van de gemeente Woudenberg is om in 2030 een duurzame gemeente te zijn, waarbij iedereen meewerkt om duurzaamheid na te streven.

Toets
Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op transformatie van een agrarisch perceel naar wonen. De ontwerpen van de nieuwe woningen zijn op dit moment nog niet bekend. In het plan zal voldaan worden aan de nieuwste wetgeving op het gebied van duurzaamheidseisen. De duurzaamheidsaspecten zullen in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning verder worden uitgewerkt.

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Ecologie

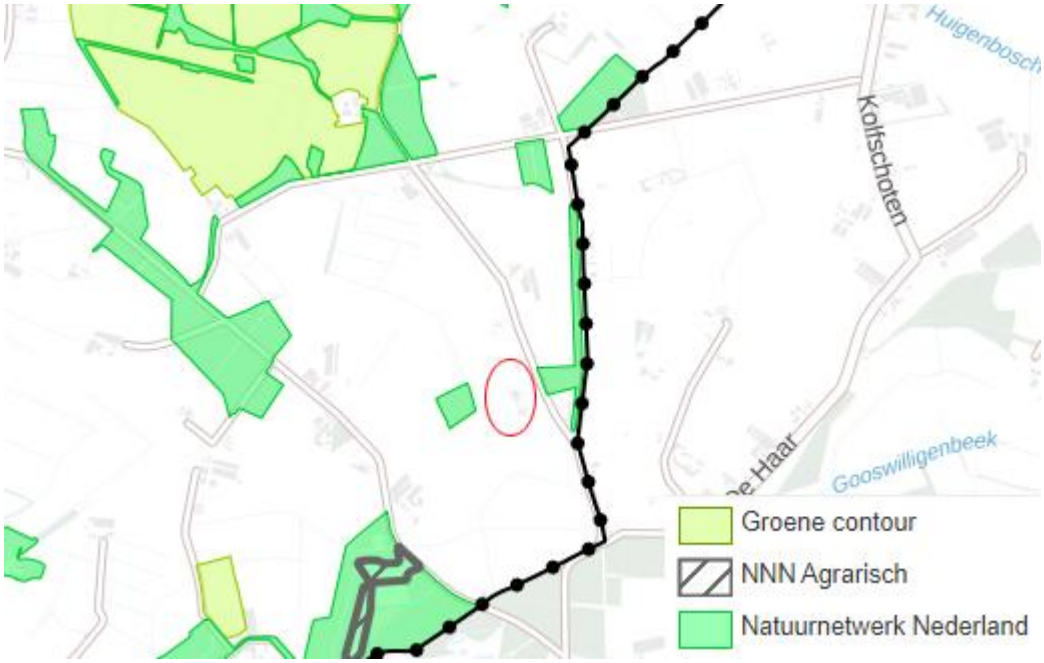
De bescherming van natuur in Nederland is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Gebiedsbescherming is vastgelegd in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN is een netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Soortenbescherming is geregeld in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming
Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

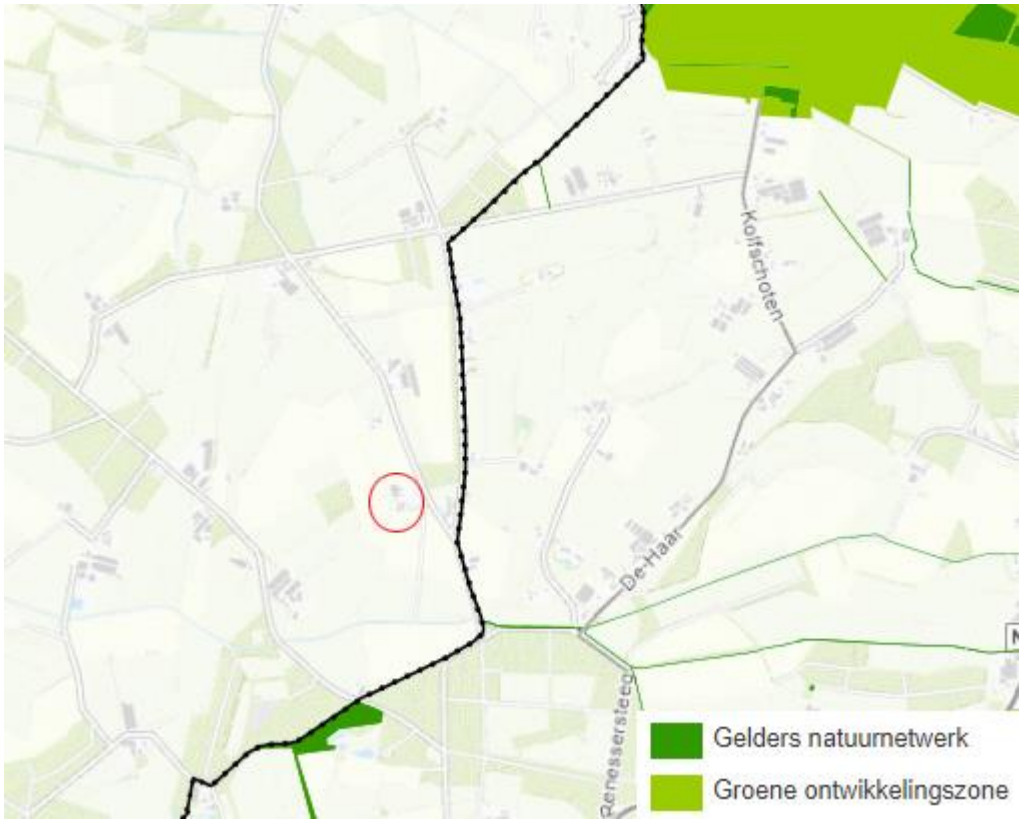
Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN (nee, tenzij-beginsel). Anders dan bij gebieds- en soortenbescherming is de status als Natuurnetwerk Nederland niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van de Provincie.

Soortenbescherming
Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming bepalend. Soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen internationaal beschermde soorten en nationaal beschermde soorten. Van de nationaal beschermde soorten kan de beschermde status per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor (algemeen voorkomende) soorten. Het beschermingsregime is verschillend voor zowel de internationaal beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn soorten) als de nationaal beschermde soorten. Tevens kent de Wet natuurbescherming een zorgplicht (artikel 1.11 Wnb), zowel voor soorten als hun (beschermde) leefgebied.

Toets
Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt buiten het NNN (zie afbeeldingen 18 en 19).

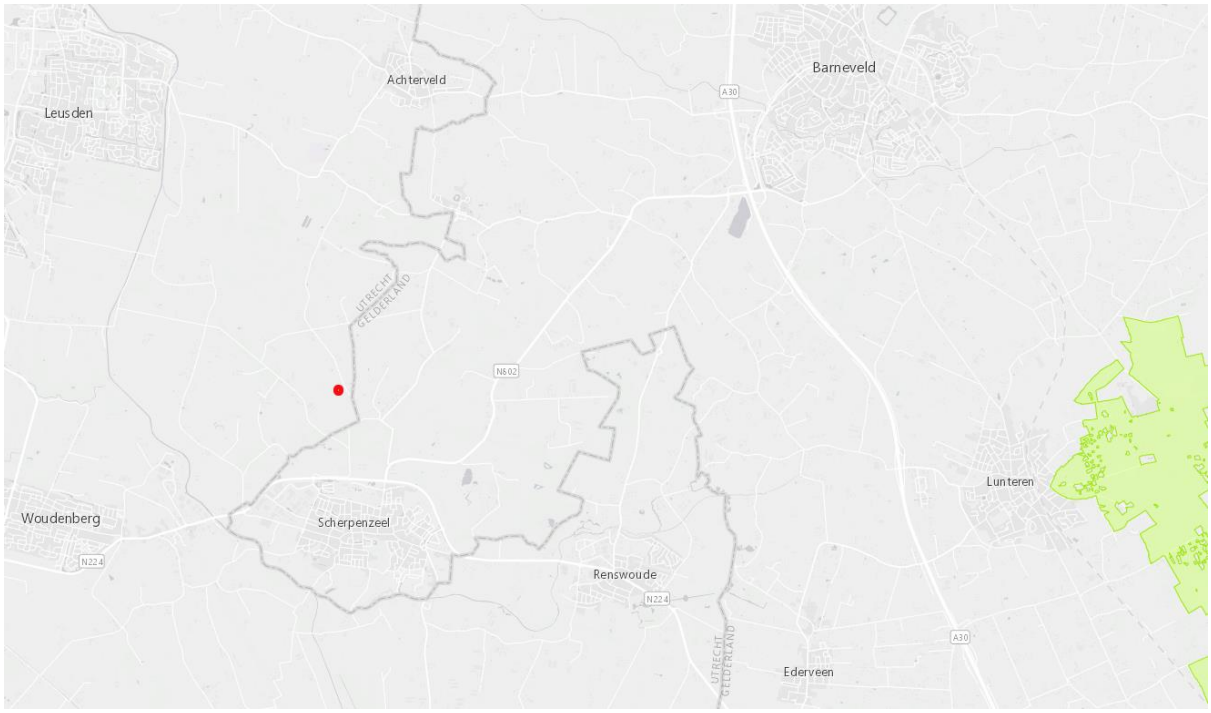


Afbeelding 18: Ligging ten opzichte van Natuur Netwerk Nederland - Utrecht
Bron: Interim Omgevingsverordening Utrecht



Afbeelding 19: Ligging ten opzichte van Natuur Netwerk Nederland - Gelderland
Bron: Geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Veluwe' en ligt op ruim 10 kilometer (zie afbeelding 20). Gelet op de zeer grote afstand kan worden aangenomen dat het plan geen negatieve effecten heeft op Natura 2000.



Afbeelding 20: Ligging ten opzichte van Natura 2000
Bron: www.natura2000.nl

Gebiedsbescherming: berekening stikstofdepositie
In aanvulling op het voorgaande is van belang dat de bouw en het gebruik van de woningen uitstoot van stikstof tot gevolg hebben, met name vanwege de inzet van bouwmaterieel en de extra verkeersbewegingen in de gebruiksfase. Een relevante toename van stikstofdepositie c.q. negatief effect op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden is daarom niet op voorhand uit te sluiten.

Er is een stikstofberekening uitgevoerd (Bureau Haver Droeze, Onderzoek stikstofdepositie, 21 juni 2021, zie bijlage 8 Notitie stikstof). Hieruit blijkt dat kan worden aangesloten bij de partiële vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht die is opgenomen in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn). De reikwijdte van de partiële vrijstelling omvat de werkzaamheden die voorzien zijn in dit project. Voor de aanlegfase kan een berekening van de stikstofdepositie achterwege blijven.

Voor de gebruiksfase is relevant dat de nieuwe woningen niet zullen worden aangesloten op het gasnet. De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) die tijdens de gebruiksfase vinden plaats door verkeersbewegingen van en naar het plan. De berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr. Het beoogde plan zorgt niet voor een significante toename in stikstofdepositie en negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

Soortenbescherming
In het kader van de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet Natuurbescherming is een quickscan ecologie uitgevoerd naar de aanwezigheid en de effecten van het plan voor beschermde soorten (Van Bommel Faunawerk, Quickscan Flora en fauna, Moorsterweg 3, Woudenberg, 15 april 2019, zie bijlage 6).

Uit deze quickscan blijkt dat er bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening gehouden dient te worden met de mogelijke aanwezigheid van broedende vogels. Om verstoring van broedvogels zoveel mogelijk uit te sluiten dient het slopen van de gebouwen buiten het broedseizoen (half maart tot half juli) uitgevoerd te worden. Mocht tijdens de uitvoer van werkzaamheden onverhoopt op broedende vogels gestuit worden, dan dienen de werkzaamheden stil gelegd te worden en naar een later tijdstip te worden opgeschort. Met name boerenzwaluw kan nog na half juli broeden.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden hoeft geen rekening gehouden te worden met beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Voor ruimtelijke ingrepen bestaat een vrijstelling voor de mogelijk aanwezige soorten.

Gezien de aard van de te slopen kapschuur en stallen, die op meerdere plaatsen toegankelijk zijn voor vleermuizen, kunnen algemene soorten vleermuizen zoals laagvlieger en gewone dwergvleermuis de gebouwen gebruiken als verblijfplaats. Deze soorten komen vrijwel in heel Nederland voor en verblijven over het algemeen in gebouwen. Aanvullend onderzoek binnen het geschikte seizoen dient uit te wijzen of vleermuizen de te slopen gebouwen werkelijk gebruiken.

Er worden geen beschermde soorten reptielen, vissen, insecten of planten verwacht, waarvoor een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming vereist is.

Ondanks dat voor een aantal soorten bij de ruimtelijke ingreep een vrijstelling geldt, dient men rekening te houden met de zorgplicht. Deze geldt altijd en voor alle planten en dieren, onafhankelijk van beschermingsstatus en/of ontheffing of vrijstelling is verleend.

Voor vleermuizen is een nader onderzoek uitgevoerd (Van Bommel Faunawerk, Nader onderzoek vleermuizen, Moorsterweg 3 Woudenberg, 29 januari 2019, zie bijlage 7). Hieruit blijkt dat de te slopen opstallen en hun directe omgeving een zekere betekenis hebben als foerageergebied voor vleermuizen. Maar die betekenis is niet zodanig groot dat de ruimtelijke ontwikkeling door aantasting van foerageergebied een risico is voor het voortbestaan van vleermuispopulaties. De te slopen opstallen hebben geen functie als vliegroute of als verblijfplaats van vleermuizen. Het is niet noodzakelijk om vanwege vleermuizen een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen.

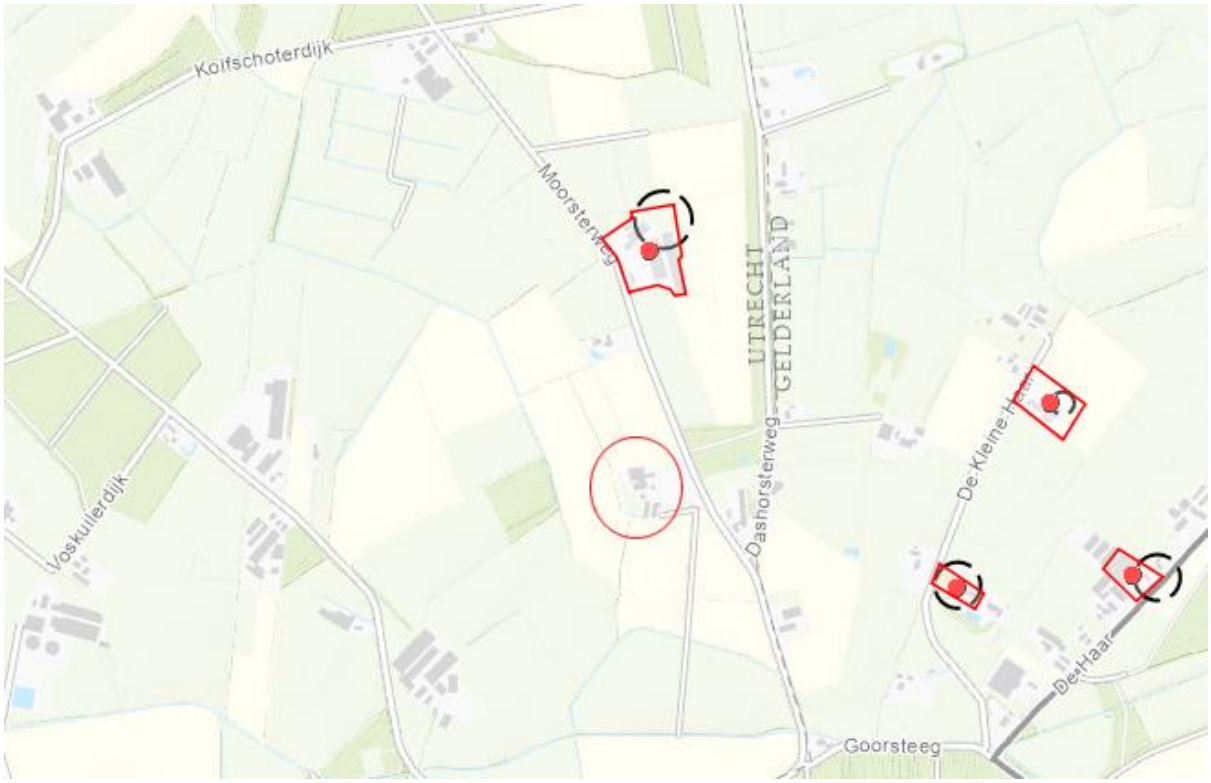
Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

Voor bestemmingsplannen is wet- en regelgeving over veiligheidsrisico's aan de orde. Dit kunnen risico's zijn die zware bedrijven kunnen veroorzaken, maar ook door transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Kwetsbare bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen, moeten voldoende afstand houden tot dergelijke bedrijven en transportroutes. Ook kunnen er beperkingen aan de bebouwingsdichtheid gewenst zijn. De normen en richtlijnen voor risico's komen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Toets

Op basis van de risicokaart (zie afbeelding 21) is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en om het plangebied.



Afbeelding 21: Risicokaart
Bron: www.risicokaart.nl

In de omgeving liggen diverse diverse agrarische bedrijven die een propaantank of vulpunt hebben waar een risicocontour bij hoort van 20, 40 of 50m. Het plangebied bevindt zich ruim buiten deze afstanden, waardoor er geen risico is voor de woningen in het plangebied. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen die uitvoering van de plannen in de weg staat.

4.8 Geluid

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidbelaste object – hiervoor kent de wet geluidgevoelige bestemmingen, zoals wonen, zorg en onderwijs.

In het kader van dit bestemmingsplan is uitsluitend het aspect wegverkeerslawaai van toepassing. Er zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig en ook de spoorlijn Utrecht-Arnhem ligt op een dusdanig grote afstand dat het geen effect heeft op het voorliggende plangebied.

De Wet geluidhinder (Wgh) kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan een ontheffing van de voorkeursgrenswaarden worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan.

Toets
Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van de wegen Moorsterweg en Dashorsterweg. Voor de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Kragten, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, woningbouwplan Moorsterweg 3 te Woudenberg, 19 mei 2021, zie bijlage 9). Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de berekende geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer ten hoogste 44 dB (incl. aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) bedraagt. De voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder wordt gerespecteerd voor alle woningen.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Kabels en leidingen

Uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg Geconsolideerd' blijkt niet dat ter plaatse van het plangebied buis- of transportleidingen aanwezig zijn die planologisch relevant zijn. Ook uit de risicokaart komen dergelijke leidingen niet in het plangebied naar voren.

4.10 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. Hierin is opgenomen dat bij een ruimtelijk besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit getoetst moet worden. Om te bepalen of de kwaliteit van de lucht ter plaatse voldoet aan de eisen uit de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde regelgeving, dient bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit. Projecten waarvan aannemelijk is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het begrip 'in betekenende mate' is verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM).

Bij toepassing van NIBM is artikel 2 van het Besluit NIBM relevant. Dat artikel geeft aan dat aannemelijk gemaakt moet worden, dat de toename van de fijn stof en stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt. Als aannemelijk is dat de grens niet wordt overschreden, dan is het project IBM. Het hoeft dus niet tot in detail te worden aangetoond.

De Regeling NIBM geeft verder nog categorieën van gevallen en getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is, ongeacht de bijdrage ervan op de concentraties. Voor dergelijke gevallen mag er zonder meer van worden uitgegaan dat de bijdrage van het project NIBM is.

Voor woningbouwlocaties is de grens minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg.

De ontwikkelingen in het plangebied zijn dermate kleinschalig, dat ze vallen binnen de randvoorwaarden van het Besluit Niet in Betekenende Mate Bijdragen. De invloed van deze kleinschalige ontwikkelingen hoeven niet in beeld te worden gebracht.

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen. In dit geval is geen sprake van een plan waar een gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen mogelijk wordt gemaakt. Toetsing aan dit besluit hoeft niet plaats te vinden.

Toets

Toetsing aan grenswaarden voor stikstofdioxide (NO2), fijnstof (PM10) en zeer fijnstof (PM2,5) is gezien het voorgaande niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt hierna kort ingegaan op de luchtkwaliteit in het plangebied, in relatie tot de geldende grenswaarden.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2019, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide/NO2 (14 µg/m^3) en fijn stof / PM10 (20 µg/m^3) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m^3 bevinden. De concentratie zeer fijn stof/PM2,5 (11 µg/m^3) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 25 µg/m^3. Aan de grenswaarden wordt in het plangebied ruimschoots voldaan.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen en besluiten. Het maken van een milieueffectrapport (m.e.r.) of m.e.r.-beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die (aanzienlijke) nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Dit betekent dat de plannen of activiteiten ook een bepaalde omvang moeten hebben om m.e.r.-(beoordelings)plichtig te zijn. Aan de hand van de in het Besluit milieueffectrapportage omschreven m.e.r.-plichtige activiteiten met de bijbehorende drempelwaarden, kan worden bepaald of een project m.e.r.-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) is.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang ook belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. Om te voorkomen dat er bij projecten met een kleinere omvang belangrijke milieugevolgen over het hoofd worden gezien is het voor alle projecten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen verplicht om vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. In onderdeel D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.- beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of wanneer het gaat om een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Toets

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functieverandering van agrarisch naar wonen, waarbij, naast het omzetten van de voormalige bedrijfswoning in een woning, twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. Ondanks dat de ontwikkeling naar aard en omvang beperkt is, kan niet worden uitgesloten dat er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.
De reden hiervan is dat het plangebied in landelijk (niet stedelijk) gebied ligt, zodat er ten opzichte van de huidige situatie sprake is van een zekere mate van verstedelijking. Er is een bestemmingsplanwijziging nodig van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en het betreffende perceel zal worden voorzien van bouwvlakken. Gelet op het beoordelingskader dat volgt uit de relevante jurisprudentie is er onder deze omstandigheden sprake van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd op grond van het Besluit m.e.r.

Omdat de ontwikkeling de drempelwaarde in kolom 2 niet overschrijdt, kan er worden volstaan met een 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling. In het kader van de 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling dient te worden ingegaan op de criteria genoemd in Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r.:

I. Kenmerken van het project
II. De plaats van het project
III. Kenmerken van het potentiele effect

Op basis van de 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling (art. 7.17, derde lid, jo. art. 7.16 Wm) zal een m.e.r.-beoordelingsbesluit (voorbereidingsbesluit) genomen moeten worden door het bevoegd gezag voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (art. 7.19 lid 1 Wm) (Adviesbureau Haver Droeze, Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling, 31 mei 2022, zie bijlage 10).

4.12 Niet gesprongen explosieven

In de gemeente Woudenberg hebben tijdens de Tweede Wereldoorlog verschillende oorlogshandelingen plaatsgehad. Het merendeel van deze oorlogshandelingen vond plaats rond het spoortracé Utrecht-Arnhem en het voormalig spoortracé Amersfoort-Kesteren, waar in de periode september 1944 tot april 1945 enkele tientallen luchtaanvallen door geallieerde jachtbommenwerpers zijn uitgevoerd. Daarnaast zijn ten behoeve van de Nederlandse defensie verschillende onderdelen van de Grebbelinie binnen de gemeente aangelegd. In het najaar van 1944 zijn enkele delen van de Grebbelinie aangevuld of aangepast in het kader van de aanleg van de Duitse Pantherstellung. Als gevolg van deze en andere gebeurtenissen is op verschillende locaties binnen de gemeente Woudenberg sprake van de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten.

In opdracht van de gemeente Woudenberg wordt een gemeentebreed vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten (conflictperiode 1939-1945) uitgevoerd. Het vooronderzoek is nog niet vastgesteld door de gemeenteraad, maar op basis van de conceptstukken kan worden geconcludeerd dat de locatie is aangemerkt als 'laag risico aantreffen ontplofbare oorlogsresten'.

Het aspect Niet gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten op de Moorsterweg. Voor de ontsluiting van de drie woningen wordt gebruik gemaakt van de bestaande opritten.

De verkeersaantrekkende werking van de toe te voegen woningen is te bepalen aan de hand van kencijfers van CROW in publicatie 381 ; Toekomstbestendig parkeren'. Hierbij is rekening gehouden met de kencijfers behorend bij 'weinig stedelijk' en 'buitengebied'. Op basis van het plan is de volgende inschatting te maken:

Functie	**Plan**	**Eenheid**	**Verkeersgeneratie per eenheid**		**Verkeersgeneratieplan**		
			min	max	min	max	gem
Koop, vrijstaand	3 woningen	1 woning	7,8	8,6	23,4	25,8	24,6

De Moorsterweg heeft een etmaalintensiteit van 1.200 motorvoertuigen per etmaal. Een toename van maximaal 25,8 verkeersbewegingen per dag is relatief klein. Daarnaast geldt dat in de huidige situatie ook al sprake is van verkeersbewegingen vanwege het agrarische bedrijf. De toename van het aantal verkeersbewegingen zal dus minder zijn dan in de tabel is weergegeven

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.14 Water

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Het watertoetsproces voor het perceel Moorsterweg 3 is op 3 juni 2021 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Het Waterschap Vallei en Veluwe is via deze weg van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen. Op 30 juni 2021 heeft een locatiebezoek met het waterschap plaatsgevonden. Met het locatiebezoek werd beoogd helder te krijgen wat het doel is van de natuurvriendelijke oever van de Nattegatsloot, welk beheer bij dat doel past en wie dat beheer gaat uitvoeren.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren
Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen
Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken
Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. De gemeente kan u hiermee verder helpen.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Planvorm

5.1.1 Algemeen
Dit bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen samen één geheel. Tevens vormen de regels met de daaraan gekoppelde verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Voor de gemeente is het bestemmingsplan het belangrijkste publiekrechtelijke instrument om doelstellingen te realiseren. In onderhavig plangebied legt het bestemmingsplan de basis voor een nieuwe ontwikkeling.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied voorzien van een bestemming waarin tevens regels zijn gesteld ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden op en de gebruiksmogelijkheden van die gronden. De toelichting heeft geen juridische bindingskracht, maar vormt wel en belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan omdat hierin de beweegredenen, onderzoeksresultaten en de (beleids)uitgangspunten zijn verwoord, die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Daarmee is de toelichting van wezenlijk belang voor de juiste interpretatie van het bestemmingsplan en de wijze waarop de daarin opgenomen bepalingen moeten worden toegepast.

5.1.2 Methodiek
Bij het opzetten van dit bestemmingsplan is ervoor gekozen het bestemmingsplan inhoudelijk zoveel mogelijk te laten aansluiten op het bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg Geconsolideerd. De begrenzing van het plangebied komt overeen met de begrenzing van het gebied waar ingrepen zijn voorzien.

In het plangebied komen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden', 'Water' en 'Wonen' voor. Daarnaast kent het plan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'.

Dit bestemmingsplan is opgezet volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2014) die het mogelijk maakt om bestemmingsplannen te maken die op een vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting omdat deze immers geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt digitaal vastgesteld en via digitaal (via internet) raadpleegbaar gepubliceerd. Daarnaast wordt het bestemmingsplan afgedrukt zodat het ook analoog kan worden geraadpleegd. Bij inhoudelijke verschillen tussen het digitale en het analoge bestemmingsplan, geldt het digitale bestemmingsplan.

5.1.3 Opzet regels
De opbouw van de planregels is als volgt:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Artikel 1 Begrippen: hier zijn de begrippen gedefinieerd die in de planregels worden toegepast. Waar mogelijk is gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP 2012.

Artikel 2 Wijze van meten: hier is aangegeven op welke wijze maten, inhoud en oppervlakten van bouwwerken worden gemeten en berekend om zo tot een eenduidige toepassing van de bouwregelingen te komen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving zijn de functies benoemd die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn gerelateerd aan deze omschrijving evenals het gebruik van de gronden en de daarop toegestane bebouwing. De bestemmingsregels kennen alle dezelfde opbouw met de volgende onderdelen:

- bestemmingsomschrijving
- bouwregels
- nadere eisen
- afwijken van de bouwregels
- specifieke gebruiksregels
- afwijken van de gebruiksregels
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- wijzigingsbevoegdheid

Niet elke bestemmingsregel bevat deze elementen; dit is afhankelijk van de bestemming en de daarvoor relevante bepalingen. Voor de inhoud van de regels is de regeling zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg Geconsolideerd als uitgangspunt genomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
In dit hoofdstuk staan algemene regels zoals de anti-dubbeltelregel en algemene bouw- en afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Artikel 11 Overgangsrecht: samengevat is hier bepaald dat bouwwerken en gebruiksvormen die bij de totstandkoming van het plan reeds bestaan, maar dit strijdig zijn met dit plan, in dezelfde vorm mogen blijven bestaan. Wel blijft het mogelijk om op te treden tegen (eerder ontstaan) illegaal gebruik of bebouwing.

Artikel 12 Slotregel: hier is aangeven onder welke naam het plan kan worden aangehaald.

5.1.4 Verbeelding
Op de plankaart of verbeelding is de bestemming van de betreffende percelen aangegeven. De plankaart bestaat uit een verzameling van geografisch bepaalde objecten, die samen met de regels zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bebouwingsmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

Verklaringen zijn de overige in de verbeelding van het bestemmingsplan voorkomende zaken. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn bedoeld om nadere informatie te verschaffen en de raadpleegbaarheid te verbeteren.

5.1.5 Bestemmingen
Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemmingsregeling. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan alle in het plan begrepen gronden bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van die gronden en ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden. Elke bestemming is geometrisch bepaald.

In het plangebied komen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden', 'Water' en 'Wonen' voor. Daarnaast kent het plan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'.

Omdat in het agrarische gebied diverse natuur- en landschapsmaatregelen worden gerealiseerd langs de sloten en randen is er voor gekozen de agrarische bestemming in dit gebied te voorzien van een aanduiding 'natuur- en landschapswaarden', specifiek waar deze maatregelen worden toegepast. Deze manier van bestemmen zorgt ervoor dat de weilanden zelf niet deze aanduiding hebben en de bedrijfsvoering zo min mogelijk wordt beperkt. Alleen het kruidenrijk grasland ten noorden van de woning heeft een bestemming gekregen die aanvullend is gericht op behoud en ontwikkeling van de voorkomende landschaps- en natuurwaarden: Agrarisch met waarden – landschaps- en natuurwaarden. In het plangebied komt geen agrarisch bouwvlak voor.

De woningen zijn gepositioneerd rond een ruim erf dat via een soort brink met twee wegen aansluit op de Moorsterweg. De woningen en het erf zijn bestemd tot 'Wonen'. Binnen het bestemmingsvlak zijn bouwvlakken opgenomen voor de woningen. Woningen moeten in het bouwvlak worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken, zoals bijgebouwen mogen ook daarbuiten worden gebouwd, met dien verstande dat deze achter de voorgevel van de woningen dienen te worden gerealiseerd.

Per bouwvlak is één woning is toegestaan. De maximuminhoudsmaat voor woningen bedraagt ten hoogste 600 m^3. Onder voorwaarden kan via afwijking van het bestemmingsplan medewerking worden verleend aan vergroting van de inhoudsmaat (25% vergroting tot maximaal 800 m^3). De voorwaarden hebben betrekking op de inpassing in de omgeving, zowel landschappelijk als stedenbouwkundig.

Standaard is in iedere woning bed & breakfast toegestaan, met een maximum van 3 kamers. Ook een aan huis-gebonden beroep of aan-huis-gebonden bedrijf is rechtstreeks toegestaan, tot een maximale oppervlakte van 50 m^2. Mantelzorg is rechtstreeks toegestaan. Overigens moet het daarbij gaan om het gebruik van de bestaande woning en mag er dus geen nieuwe woning ontstaan. Aanvullend is een afwijking van de gebruiksregels opgenomen om mantelzorg te kunnen toestaan in een bijgebouw of een woonunit. De maximale oppervlakte bedraagt 80 m^2, binnen de algemene oppervlaktematen voor bijgebouwen (dus geen extra bouwmogelijkheden).

Er is een voorwaardelijke verplichting om te waarborgen dat de natuur en landschapsmaatregelen gerealiseerd worden.

Overeenkomstig het archeologisch beleid van de gemeente zijn de gronden tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -2'. Op de gronden waar door archeologisch veldonderzoek is aangetoond dat de archeologische verwachting kan worden bijgesteld naar laag, is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

De Nattegatsloot heeft, net als in het bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg Geconsolideerd' de bestemming 'Water'.

Voor zover relevant zijn de flexibiliteitsbepalingen uit het bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg Geconsolideerd hier overgenomen.

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de toelichting van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Tevens volgt uit de Wro de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en/of plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer.

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening ontwikkeld van de initiatiefnemer. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade kan de gemeente met initiatiefnmeer een planschadeverhaalsovereenkomst sluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept van dit plan is in het kader van het bestuurlijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de bestuurlijke vooroverlegpartners provincie Utrecht en waterschap Vallei en Veluwe.

De provincie heeft aangegeven dat het bestemmingsplan de formele vastlegging is van een al langer lopend traject om tot een passende invulling te komen van een Ruimte-voor-Ruimte-situatie. In 2020 is overlegd met de gemeente Woudenberg en initiatiefnemer. De uitkomsten van dat overleg hebben in voldoende mate vorm gekregen in dit bestemmingsplan.
De provincie heeft aangegeven dat er in het plan onvoldoende borging en koppeling van de kwaliteitsmaatregelen is opgenomen. Naar aanleiding hiervan is de voorwaardelijke verplichting aangepast.

Het waterschap heeft aangegeven dat er overleg is geweest over het realiseren van een natuurvriendelijke oever langs de Nattegatsloot. Het waterschap kan instemmen met de voorgestelde bestemmingsplanwijziging,

Aan de hand van de participatiewijzer van de gemeente Woudenberg heeft de initiatiefnemer beperkte participatie uitgevoerd. Initiatiefnemer heeft de betrokkenen in kaart gebracht en geïnformeerd. De betrokkenen zijn door middel van een brief op de hoogte gesteld van het initiatief, de procedure van het bestemmingsplan en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Daarnaast is in de brief opgeroepen om bij vragen en/of opmerkingen over de voorgenomen bestemmingswijziging contact op te nemen met de rentmeester. Twee omwonenden hebben contact opgenomen. De eerste omwonende heeft een opmerkíng geplaatst bij de natuururiendelijke oever die aan de noordzijde van de Nattegatsloot wordt gerealiseerd. Deze persoon vond het, Iettend op het huidige profiel, passender om de zuidoever
natuurvriendelijk te maken. Toegelicht is dat vanuit ecologisch oogpunt de noordzijde wenselijker is. Deze toelichting werd begrepen.De tweede persoon die contact heeft opgenomen meldde geïnteresseerd te zijn in één van de woningen. Op basis van de opmerkingen is het plan niet aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen. Voorafgaand aan de terinzagelegging zijn omwonenden door middel van een brief over de ontwikkeling geïnformeerd.