



Bestemmingsplan

De Steeg 7

Gemeente Woudenberg

TOELICHTING

Bestemmingsplan

De Steeg 7

Gemeente Woudenberg

TOELICHTING



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:
Projectnummer: **NL.IMRO.0351.BP2023desteeg7-ow01**
Titel: **De Steeg 7**

Status

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

Datum

7 juni 2023
29 november 2023

Projectleider: C.J.M. Hanse MSc

Auteur: C.J.M. Hanse MSc

Inhoudsopgave

TOELICHTING		6
Hoofdstuk1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerende planologische situatie	7
1.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg'	7
1.3.2	Inpassingsplan Grebbelinielandschap	8
1.4	Opzet bestemmingsplan en toelichting	8
Hoofdstuk2	Beschrijving van de situatie	10
2.1	Analyse landschap	10
2.2	Huidige situatie	12
2.3	Toekomstige situatie	15
2.3.1	Groepsaccommodatie en bedrijfswoning	16
2.3.2	Natuurcamping	17
2.3.3	Overige activiteiten	19
2.3.4	Erfinrichting	19
2.4	Ruimtelijke gevolgen	19
Hoofdstuk3	Beleidskader	21
3.1	Rijksbeleid	21
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	21
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	21
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	22
3.2	Provinciaal beleid	24
3.2.1	Omgevingsvisie Provincie Utrecht	24
3.2.2	Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht	26
3.3	Gemeentelijk beleid	32
3.3.1	Structuurvisie Woudenberg 2030 (inclusief oplegger 2019)	32
Hoofdstuk4	Uitvoeringsaspecten	34
4.1	Flora en fauna	34
4.1.1	Wettelijk kader	34
4.1.2	Gebiedsbescherming	35
4.1.3	Soortenbescherming	36
4.1.4	Conclusie	38
4.2	Bodemkwaliteit	38
4.2.1	Wettelijk kader	38
4.2.2	Onderzoek	38
4.2.3	Conclusie	38

4.3	Cultuurhistorie en archeologie	38
4.3.1	Wettelijk kader	38
4.3.2	Cultuurhistorie	39
4.3.3	Archeologie	41
4.3.4	Conclusie	42
4.4	Verkeer en parkeren	42
4.4.1	Verkeer	42
4.4.2	Parkeren	43
4.4.3	Conclusie	44
4.5	Luchtkwaliteit	44
4.5.1	Wettelijk kader	44
4.5.2	Beoordeling	45
4.5.3	Conclusie	46
4.6	Geluidhinder	46
4.6.1	Wettelijk kader	46
4.6.2	Beoordeling	46
4.6.3	Conclusie	47
4.7	Bedrijven en milieuzonering	47
4.7.1	Wettelijk kader	47
4.7.2	Beoordeling	48
4.7.3	Conclusie	50
4.8	Externe veiligheid	50
4.8.1	Wettelijk kader	50
4.8.2	Beoordeling	51
4.8.3	Verantwoording groepsrisico	52
4.8.4	Conclusie	54
4.9	Kabels en leidingen	54
4.10	Water	54
4.10.1	Inleiding	54
4.10.2	Beleidskader	54
4.10.3	Watertoets	56
4.10.4	Conclusie	57
4.11	M.e.r.-beoordeling	57
4.11.1	Wettelijk kader	57
4.11.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	58
4.11.3	Conclusie	58
4.12	Duurzaam bouwen	58
Hoofdstuk5	Juridische planbeschrijving	60
5.1	Inleiding	60
5.2	Inleidende regels	60
5.2.1	Begrippen	60
5.2.2	Wijze van meten	60
5.3	Bestemmingsregels	61
5.3.1	Opbouw bestemmingen	61
5.3.2	Bestemmingen	61
5.4	Algemene regels	62

5.4.1	Anti-dubbelregel	62
5.4.2	Overige algemene regels	62
5.5	Overgangs- en slotregels	62
5.5.1	Overgangsregel	62
5.5.2	Slotregel	62
Hoofdstuk 6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
6.1	Economische uitvoerbaarheid	63
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
6.2.1	Omgevingsdialoog	63
6.2.2	Overleg met overheidsinstanties	63
6.2.3	Zienswijzen	63

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan De Steeg 7 in Woudenberg ligt Hofstede Hooybroeck. Hofstede Hooybroeck ligt aan het Valleikanaal en de Grebbelinie. Het is een gerenoveerde woonboerderij die momenteel wordt gebruikt als groepsaccommodatie voor groepen van 22-25 personen. Daarnaast bevinden zich op het terrein nog enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Hofstede Hooybroeck is onderdeel van de activiteiten van een groter geheel, genaamd 'De Boerenstee'. De Boerenstee biedt logies, activiteiten en vergaderlocaties.

De eigenaar wil op termijn de locatie van Hofstede Hooybroeck afzonderen van de rest van de activiteiten van 'De Boerenstee' ten behoeve van de overdracht aan een opvolger. Om deze locatie dan rendabel te maken is een uitbreiding van de activiteiten nodig. De uitbreiding betreft het realiseren van een kleinschalige natuurcamping met 26 standplaatsen, waarvan maximaal 10 kampeerhuisjes (in de vorm van jaarronde verhuur van eco-lodges). De resterende standplaatsen zijn bedoeld als niet-permanente standplaatsen (glamping tenten of kampeerplaatsen). Daarnaast wordt er op het erf een bedrijfswoning in de vorm van een vrijstaande schuurwoning gebouwd. Dit is overigens reeds mogelijk binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan.

Het geldende bestemmingsplan biedt ter plaatse van De Steeg 7 nog niet de benodigde ruimte voor het gewenste verblijfsrecreatieve volume. Daarnaast mag conform de geldende bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' slechts een deel van de woonboerderij worden gebruikt ten behoeve van groepsaccommodatie (135 m²). Voor wat betreft dit hoofdgebouw wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie waarin het gebouw reeds volledig in gebruik is als groepsaccommodatie. Op het perceel wordt circa 283 m² aan bestaande opstallen gesloopt.

Met de nieuw te realiseren situatie wordt bijgedragen aan het verbeteren van het toeristischrecreatief voorzieningenniveau in de gemeente Woudenberg en aan het beleefbaar maken van het cultureel erfgoed van de Grebbelinie. Daarnaast wordt door het herstellen van diverse (landschaps)elementen de cultuurhistorische waarde als historisch erf versterkt. De uitbreiding van de activiteiten is een vliegwiel voor een duurzame ontwikkeling van het terrein. Door gebruik te maken van gronden die reeds bestemd zijn ten behoeve van verblijfsrecreatie en als zodanig mogen worden ingericht, worden negatieve effecten zoveel mogelijk voorkomen.

In het geldende bestemmingsplan kennen de gronden behorende tot Hofstede Hooybroeck reeds de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. Een vergroting van het huidige verblijfsrecreatieve volume is echter niet mogelijk. Het initiatief kan dan ook niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om het beoogde initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader. Daarbij wordt tegelijk voorzien in een actueel planologisch kader voor het betreffende perceel.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De gemeente Woudenberg ligt in het oosten van de provincie Utrecht. De planlocatie maakt onderdeel uit van het buitengebied en ligt in het zuidoostelijk deel daarvan. Het plangebied ligt in de Gelderse Vallei op de overgang naar de Utrechtse Heuvelrug. De afstand tot de bebouwde kom van Woudenberg bedraagt circa 3,5 kilometer.

In de directe omgeving van het plangebied liggen hoofdzakelijk onbebouwde gronden met verspreid liggende agrarische bedrijven en reguliere burgerwoningen. Ten noorden en zuiden van het plangebied

bevinden zich dergelijke onbebouwde agrarische gronden. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich de Grebbeliniedijk en het Valleikanaal. Ten westen van het plangebied loopt de landelijke weg De Steeg waar Hofstede Hooybroek door middel van een oprijlaan mee is verbonden. Tot slot bevinden zich op ruim 200 meter ten noordwesten van het plangebied de percelen De Steeg 4 en 6 waar 'De Boerenstee' is gevestigd met een zorgboerderij en een melkveebedrijf.

Het plangebied De Steeg 7 is kadastraal bekend als gemeente Woudenberg, sectie I, nummers 363, 368 en 369 (gedeeltelijk) met een totale oppervlakte van circa 16.995 m². In onderstaande figuur is de begrenzing van het plangebied globaal weergegeven.



Globale ligging plangebied (bron: www.kadastralekaart.com)

1.3 Vigerende planologische situatie

1.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg'

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010'. Dit bestemmingsplan is op 23 september 2010 door de gemeenteraad van Woudenberg vastgesteld. Met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (herziening)', vastgesteld op 27 juni 2013, is het voornoemde bestemmingsplan op onderdelen herzien.

Conform het geldende bestemmingsplan kent het oostelijk deel van het plangebied de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 8'. Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen waarop de maatvoeringen 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte: 3 meter/8 meter' en 'maximum vloeroppervlakte, bvo: 220 m²'. Deze maatvoeringen komen niet terug in de regels van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Als gevolg van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 8' is ter plaatse een logiesaccommodatie met een gezamenlijke oppervlakte van 135 m² toegestaan. Daarnaast is één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Het westelijk deel van het plangebied kent in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'.

Voor het hele plangebied is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' van toepassing. De gebiedsaanduiding 'wetgevingzone-wijzigingsgebied 3' geldt voor een strook aan de oostzijde van het plangebied. Tot slot is op nagenoeg het hele plangebied de dubbelbestemming

'Waarde-Archeologie-2' van toepassing.

Gelet op het voorgaande past het beoogde initiatief niet rechtstreeks binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Daarbij wordt opgemerkt dat een (vrijstaande) bedrijfswoning wel reeds mogelijk is binnen het huidige bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010'

1.3.2 Inpassingsplan Grebbelinielandschap

Een strook aan de oostzijde van het plangebied ligt binnen de begrenzing van het inpassingsplan 'Grebbelinielandschap' dat op 8 december 2014 door Provinciale Staten van Utrecht is vastgesteld. Conform dit inpassingsplan geldt voor de betreffende strook de dubbelbestemming 'Waarde - Grebbelinielandschap'.

Het voorgaande betekent dat een deel van het plangebied tevens is aangewezen voor het behoud, herstel en bescherming van de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van de cultuurhistorische waarden, deelsluitmakend van de Grebbelinie zoals beschreven in het 'Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie'. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting

Het bestemmingsplan 'De Steeg 7' bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding;
- planregels.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot heeft de toelichting als doel om het bestemmingsplan te begrijpen en de regels op een correcte manier na te leven.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen

aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- in Hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van de verschillende overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in Hoofdstuk 4 beschreven;
- in Hoofdstuk 5 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- Hoofdstuk 6 behandelt ten slotte de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de situatie

2.1 Analyse landschap

Kampenlandschap

Het plangebied ligt in het kampenlandschap waar houtwallen en houtsingels (lijnvormen) belangrijke elementen zijn. Deze vorm van landschap is herkenbaar aan onregelmatige kavelvormen. In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) wordt het gebied aangeduid als een diffuus kampenlandschap omdat het kenmerkende karakter niet meer duidelijk aanwezig is. Door laanbeplantingen en erfbeplantingen te stimuleren kan de structuur van het kampenlandschap versterkt worden.

Het landschap in de directe omgeving van het plangebied maakt onderdeel uit van het agrarisch gebied van de Gelderse Vallei, dat globaal ligt tussen de Woudenbergse Grift in het westen tot de Grebbelinie in het oosten, met de bebouwingsgrenzen van Woudenberg en Renswoude als noordgrens en met de A12 bij Maarsbergen en het Valleikanaal en onderdelen van de voormalige Liniedijk bij Overberg als zuidgrens.

De Gelderse Vallei heeft een voornamelijk agrarisch landschap met grote afwisseling van bebouwing, bosjes, lanen en agrarische percelen met houtwallen en -singels. De open ruimten verschillen van maat en schaal. Verborgten in de Vallei liggen lijnstructuren als beken, kanalen, griften, de Grebbelinie en de Ponlijn. Ook landgoederen, kastelen en forten liggen min of meer verscholen in het landschap. Het gebied biedt goede kansen aan landbouw, wonen, werken, natuur en recreatie. Dit leidt tot veel dynamiek. De Gelderse Vallei is onderverdeeld in drie deelgebieden met elk een eigen identiteit:

- mozaïek;
- stroken;
- binnenveld.

De kernkwaliteiten van de Gelderse Vallei bestaat uit de rijk gevarieerde kleinschaligheid, het stelsel van beken, griften en kanalen, de Grebbelinie en de overgang van Vallei naar stuwwal.

De ambitie voor de Gelderse Vallei is het versterken van de meest onderscheidende kenmerken van het gebied ten opzichte van andere Utrechtse landschappen. Dit betekent:

- het versterken van de gebiedsidentiteiten in de drie deelgebieden;
- het behouden van de verborgen structuren;
- bijzondere aandacht voor de drie gebieden.

De Steeg is gelegen in het stroken gebied. In essentie is dit een halfopen landschap van langgerekte ruimten (overwegend grasland), omzoomd door beplante wegen en kavelgrenzen. Tussen de kavels onderling zit veel variatie in grootte en in de lengte-breedte verhoudingen. De opgaande beplanting bestaat uit een afwisseling van bomenrijen, knotbomen, houtsingels en bospercelen. De wegen zijn doorgaans beplant en griften lopen met geknikte rechtstanden door het landschap. Erven met afwisselend oude en nieuwe bebouwing door elkaar liggen in open linten verscholen in het groen. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een gebied met grootschaliger stroken en relatief grotere open ruimten.

Grebbelinielandschap

Een deel van het plangebied maakt tevens onderdeel uit van het Grebbelinielandschap. De Grebbelinie is een verdedigingslinie die loopt van de Neder-Rijn bij Rhenen tot het Eemmeer bij Spakenburg. De Grebbelinie heeft een totale lengte van 60 km en doorkruist een gebied dat is ingeklemd door de stuwwallen van de Utrechtse heuvelrug en de Veluwe. De linie bestaat uit een samenhangend stelsel van liniekade, keerkades, forten, inundatievelden, sluisen, toegangswegen en daarbij behorende werken. Vanaf de 16e eeuw tot halverwege de 20e eeuw is aan de linie gebouwd.

De Grebbelinie is een zogenaamde waterlinie. Een waterlinie is opgebouwd uit een samenhangend verdedigingsstelsel met forten, sluisen, inundatie- en schootsvelden. Voor dit doel maakt de Grebbelinie gebruik van de natte, moerasachtige omstandigheden in het westelijke en laagst gelegen deel van de

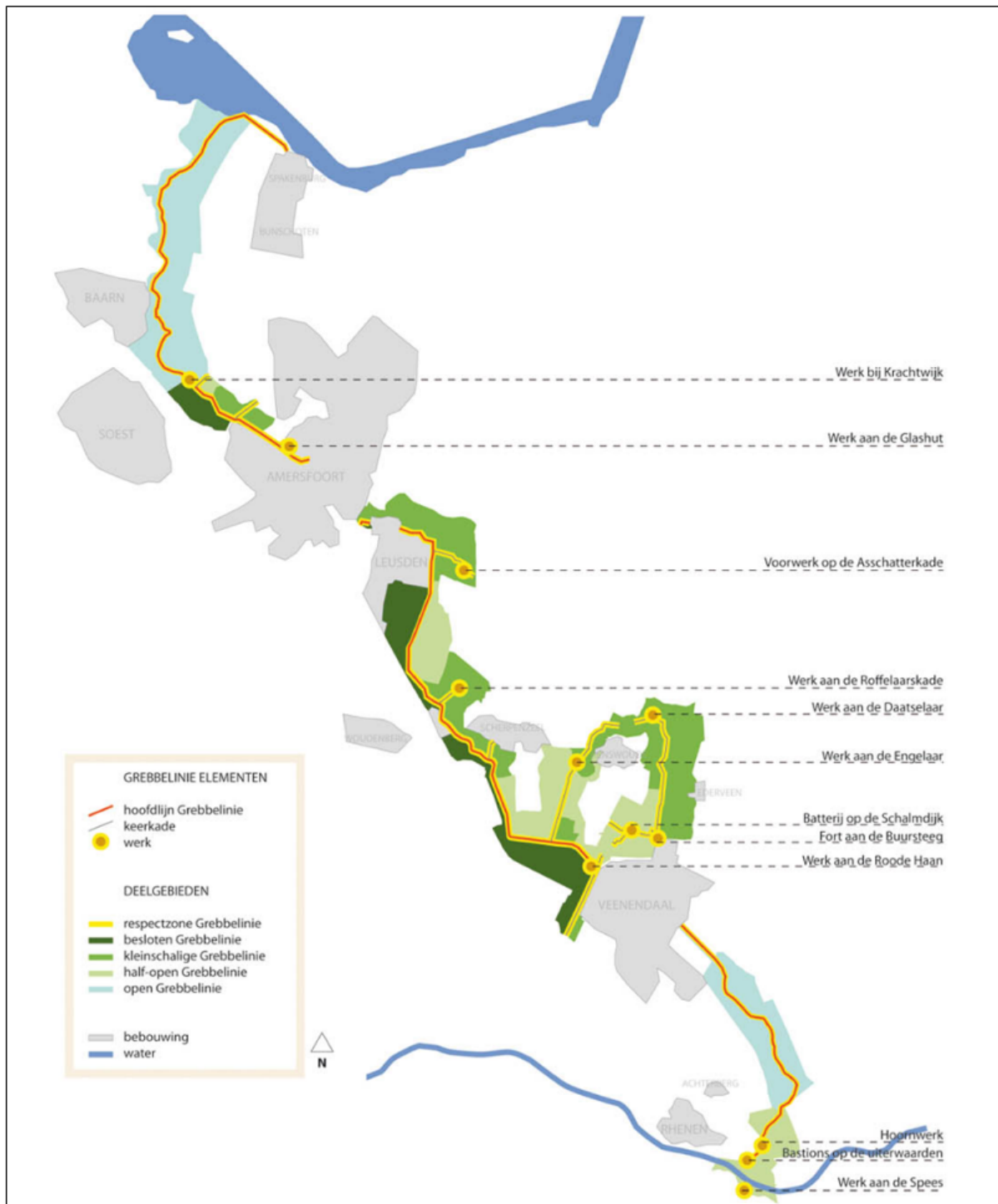
Gelderse Vallei.

Naast de (gebouwde) elementen is ook het gebied rondom de Grebbelinie van belang. Het gaat dan om de relatief open inundatiezijde (voor het zien van de vijand) en de meer beschutte verdedigingszijde (waar men zich verschoolt). Deze gebieden bepalen voor een groot deel het zicht op en het zicht vanaf de Grebbelinie en zijn daarmee van groot belang voor de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van deze linie. Deze gebieden zijn echter niet aangewezen als rijksmonument. Om ook deze waarden te borgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat handvatten aanreikt en regels stelt ten aanzien van bebouwing en beplanting in deze gebieden.

De strook aan de oostzijde van het plangebied welke onderdeel is van het Grebbelinielandschap, valt binnen het deelgebied 'de besloten linie'. Dit betreft een zone ten westen van de Grebbeliniedijk en heeft een diepte van 50 m. De besloten linie dient het contrast tussen de open aanvalszijde (oostkant van de liniedijk) van de Grebbelinie en de besloten verdedigingszijde (westkant van de liniedijk) van de Grebbelinie te versterken. Waar aan de oostzijde de openheid en zichtlijnen leidend zijn, wordt in de besloten linie ingezet op meer groen. In de respectzone dienen erven/bebouwingen op afstand gehouden te worden. In de besloten linie is het gewenst de erfindeling compact te houden en in te zetten op een groene uitstraling van het erf, waardoor deze qua uitstraling aansluiten op de rijk beplante liniedijk.

Naast het versterken van het contrast tussen west en oost, zoekt de besloten linie naar meer samenhang tussen het zuiden en noorden van de Grebbelinie. De besloten linie draagt hieraan bij door de realisatie van veel erfbeplanting, waardoor de Grebbelinie sterker herkenbaar is als één doorgaande (groene) verdedigingslijn. De uitstraling van de linie is hier leidend en het landschapstype ondergeschikt. Binnen de besloten linie wordt dan ook geen onderscheid gemaakt naar landschapstypen.

In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het 'Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie'.



Ligging deelgebied Grebbelinielandschap (bron: Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie)

2.2 Huidige situatie

Omgeving

De gemeente Woudenberg ligt in het oosten van de provincie Utrecht. De planlocatie maakt onderdeel uit van het buitengebied en ligt in het zuidoostelijk deel daarvan. Het plangebied ligt in de Gelderse Vallei op de overgang naar de Utrechtse Heuvelrug. De afstand tot de bebouwde kom van Woudenberg bedraagt circa 3,5 kilometer.

In de directe omgeving van het plangebied liggen hoofdzakelijk onbebouwde gronden met verspreid liggende agrarische bedrijven en reguliere burgerwoningen. Ten noorden en zuiden van het plangebied

bevinden zich dergelijke onbebouwde agrarische gronden. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich de Grebbeliniedijk en het Valleikanaal. Ten westen van het plangebied loopt de landelijke weg De Steeg waar Hofstede Hooybroeck door middel van een oprijlaan mee is verbonden. Tot slot bevinden zich op ruim 200 meter ten noordwesten van het plangebied de percelen De Steeg 4 en 6 waar 'De Boerenstee' is gevestigd met een zorgboerderij en een melkveebedrijf.

Planlocatie

Het plangebied betreft de gronden behorende tot Hofstede Hooybroeck met bijbehorende agrarische gronden. Zoals aangegeven beslaat het plangebied de percelen kadastraal bekend als gemeente Woudenberg, sectie I, nummers 363, 368 en 369 (gedeeltelijk) met een totale oppervlakte van circa 16.995 m².

Hofstede Hooybroeck is gelegen in de Gelderse Vallei op de overgang naar de Utrechtse Heuvelrug. Het betreft een gerenoveerde woonboerderij uit 1913, welke beschikbaar is voor groepsverblijven tot 25 personen. De accommodatie heeft 10 slaapkamers met elk een eigen badkamer, een woonkamer, keuken en een grote tuin. De tuin is gelegen aan de Liniedijk, naast het Valleikanaal.

De locatie betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel, maar de boerderij had in het bestemmingsplan Buitengebied 1995 al een woonbestemming. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010' in 2010 kent het perceel de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. In 2009 is vergunning verleend voor het gebruik van het hoofdgebouw ten behoeve van de logiesfunctie en bedrijfswoning.



Zijaanzicht Hofstede Hooybroeck



Achteraanzicht Hofstede Hooybroeck met oprijlaan richting De Steeg

Naast de woonboerderij als hoofdgebouw bevinden zich op terrein nog diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De huidige erfindeling is weergegeven op onderstaande luchtfoto. De bebouwing heeft afzonderlijk de volgende functies en oppervlaktes:

1. Groepsaccommodatie. Totale oppervlakte, inclusief overkapping, 260 m²;
2. Wagenloods/hooitas. Oppervlakte 159 m²;
3. Melkschuur. Oppervlakte 177 m²;
4. Kippenschuur. Oppervlakte 76 m²;
5. Veldschuur. Oppervlakte 94 m². Gesitueerd op grond van andere eigenaar. Is onderdeel van het plangebied, omdat deze in het huidige bestemmingsplan ten onrechte de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' kent.
6. Schuilhut/veldschuur. Oppervlakte 25 m²;
7. Schapenhok. Oppervlakte 30 m².



Luchtfoto Hofstede Hooybroeck met aanduiding bebouwing (bron: www.kadastralekaart.com)

Rondom de tuin van de groepsaccommodatie en langs de Grebbeliniedijk is er sprake van een stevige erfbeplanting. De overige gronden aan de noord- en westzijde van het plangebied kennen een agrarisch gebruik ten behoeve van het weiden van paarden.

Het parkeren vindt in de huidige situatie op het eigen erf plaats nabij de bebouwing. De ontsluiting van Hofstede Hooybroeck loopt via een oprijlaan met laanbeplanting richting De Steeg.

2.3 Toekomstige situatie

Hofstede Hooybroeck is momenteel nog onderdeel van de activiteiten van een groter geheel, genaamd 'De Boerenstee'. De Boerenstee biedt accommodaties, vakantieverblijven en vergaderlocaties voor 2 tot 36 personen. Het doel is om in de komende jaren Hofstede Hooybroeck als zelfstandige onderneming door te laten gaan en los te koppelen van de Boerenstee. Om de onderneming op die manier levensvatbaar te maken is het van belang het concept op een goede manier neer te zetten en uit te breiden.

De uitbreiding betreft het realiseren van een kleinschalige natuurcamping met 26 standplaatsen, waarvan maximaal 10 kampeershuisjes (in de vorm van jaarronde verhuur van eco-lodges). De resterende standplaatsen zijn bedoeld als niet-permanente standplaatsen (glamping tenten of kampeerplaatsen). Daarnaast wordt er op het erf een bedrijfswoning in de vorm van een vrijstaande schuurwoning gebouwd. Het hoofdgebouw blijft, net als in de huidige situatie, volledig in gebruik als groepsaccommodatie.

Op het perceel wordt circa 283 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit betreft de melkschuur (gebouw 3), de kippenschuur (gebouw 4) en het schapenhok (gebouw 7). Deze bebouwing had overigens, met uitzondering van een deel van de melkschuur (58 m²), al gesloopt moeten worden in het kader van de in 2009 verleende vergunning voor het gebruik van het hoofdgebouw ten behoeve van de logiesfunctie en bedrijfswoning. De overige gebouwen op het perceel blijven behouden.

Ten behoeve van het initiatief is door een ervenconsulent een erfopzet gemaakt om een goede ruimtelijke

kwaliteit te bereiken in de nieuwe situatie. Er is daarbij naar gestreefd om het plan zodanig vorm te geven dat het initiatief leidt tot zowel een versterking van de landschapsstructuur (kampenlandschap) als tot een versterking van de cultuurhistorische waarde als historisch erf en van het cultureel erfgoed van de Grebbelinie. Daarnaast is er sprake van overige maatregelen die leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Zowel de bestemmingsgrens van de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' als het huidige bouwvlak blijft ongewijzigd in het voorliggende bestemmingsplan. Enkel aan de zuidzijde wordt het bouwvlak iets verkleind als gevolg van het herstel van de omissie met betrekking tot gebouw 5.



Erfopzet Hofstede Hooybroeck beoogde nieuwe situatie

2.3.1 Groepsaccommodatie en bedrijfswooning

Met betrekking tot de groepsaccommodatie blijft de gerenoveerde woonboerderij hiervoor als hoofdgebouw volledig in gebruik en wordt de planologische situatie hiermee in overeenstemming gebracht. Binnen het voorliggende bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om aan de oostzijde van het hoofdgebouw het oude bakhuis met een oppervlakte van circa 36 m² te herstellen.

Op het erf wordt een bedrijfswooning in de vorm van een vrijstaande schuurwoning gebouwd. Om de opzet van het historische erf te behouden, is er voor gekozen om de vrijstaande woning op dezelfde locatie en in dezelfde richting te situeren als de te slopen melkschuur. Door de nieuwe bedrijfswooning te realiseren in de vorm van een schuurwoning blijft deze ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Conform de standaard van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010' alsook de huidige planologische mogelijkheden op het perceel De Steeg 7, wordt voor de bedrijfswooning uitgegaan van een maximum inhoud van 600 m³, inclusief aan- en uitbouwen. Daarnaast is maximaal 80 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. De bedoeling is om, ten behoeve van een eenduidige erfopzet, (een deel van) de bijgebouwen in het hoofdvolume op te nemen.

Tot slot is in verband met de cultuurhistorische waarden van de Grebbelinie besloten om de binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het vergroten van de bedrijfswooning tot maximaal 800 m³, zoals die bestaat op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010', niet meer op te nemen in onderhavig bestemmingsplan. Op deze wijze wordt voorkomen dat met eventuele gebruikmaking van een dergelijke binnenplanse afwijkmogelijkheid een groter bouwvolume ontstaat nabij de Grebbelinie.

Noodzaak bedrijfswoning

Ondanks het feit dat een (vrijstaande) bedrijfswoning reeds mogelijk is binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan, wordt onderstaand de noodzaak van een bedrijfswoning nader aangetoond en gemotiveerd.

De logiesaccommodatie bevat negen slaapkamers. Op de begane grond bevindt zich één tweepersoonskamer. De eerste verdieping is uitgerust met één grote zespersoons slaapkamer en zeven tweepersoonskamers. In drie van deze kamers staat nog een extra bed op een zolder in die kamers. Alle slaapkamers hebben een eigen badkamer, waarvan 1 met bad. De accommodatie heeft dus een capaciteit van 22 tot 25 personen.

Ook in de toekomst blijft de capaciteit van de logies accommodatie 22-25 personen. Daaraan wordt de campingfaciliteit met 26 plaatsen toegevoegd. Daarnaast is er sprake van een rustpunt voor passanten en een pluktuin.

Het voorgaande betekent dat er sprake is van een grote diversiteit aan werkzaamheden en activiteiten. Gedacht kan worden aan:

- algemeen management;
- receptie en administratie;
- technische dienst;
- onderhoud terrein, infrastructuur, beplantingen, gebouwen en voorzieningen;
- toezicht en beheer;
- contacten met gasten van zowel groepsaccommodatie, camping als rustpunt (service en dienstverlening).

Afhankelijk van de dag in de week, de tijd van het jaar en de weersomstandigheden verschillen de werkzaamheden in omvang en intensiteit. Dat zorgt voor dynamiek, maar maakt het tegelijkertijd ook lastig nu steeds moet worden geanticipeerd op wisselende feiten en omstandigheden. Daarbij wordt opgemerkt dat de beoogde exploitanten een echtpaar betreft die de werkzaamheden grotendeels samen gaan uitvoeren. Efficiënt toezicht, beheer en onderhoud vergt korte lijnen en er bovenop zitten, liefst 24 uur per dag. Dat is nodig om te kunnen voldoen aan de eisen van gasten ten aanzien van kwaliteit, veiligheid en milieuhygiëne. Concreet kan er op elk moment (ook 's avonds en/of 's nachts) een dringende vraag of calamiteit zijn met betrekking tot gasten op de camping dan wel in de groepsaccommodatie waar direct op moet worden ingespeeld. Ook ten behoeve van een functie als een rustpunt is directe nabijheid noodzakelijk nu de bezetting daarvan zeer wisselend kan zijn en zich niet laat voorspellen.

Gelet op het voorgaande is er voor een verblijfsrecreatieve functie zoals hier aan de orde altijd 'een wakend oog' nodig om het geheel in goede banen te leiden, de kwaliteit te bewaken en voor een veilige recreatieomgeving te zorgen. De exploitanten voelen hierin een grote verantwoordelijkheid welke, in combinatie met het voorgaande, de aanwezigheid van een bedrijfswoning rechtvaardigd. Met enkel het exploiteren van een groepsaccommodatie kan met toezicht op korte afstand worden volstaan. Door de beoogde uitbreiding van de verblijfsrecreatieve functies is dat redelijkerwijs niet meer mogelijk.

In de huidige situatie woont de eigenaar/beheerder van de groepsaccommodatie op 400 meter afstand. Na de overdracht dient de nieuwe eigenaar/beheerder in de directe nabijheid te wonen. Een afstand van woonhuis tot Hofstede Hooybroeck van 6,7 kilometer (zoals dan het geval zou zijn) is niet acceptabel.

2.3.2 Natuurcamping

De kleinschalige natuurcamping is beoogd op het noordelijk deel van het plangebied welke in de huidige situatie een agrarisch gebruik kent ten behoeve van het weiden van paarden. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010' kennen de gronden overigens reeds de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. Historisch gezien was ter plaatse een boomgaard aanwezig. Verwezen wordt naar onderstaande afbeelding.



Uitsnede historische topografische kaart, 1950 (bron: www.topotijdreis.nl)

Zoals aangegeven voorziet de uitbreiding met betrekking tot de camping in het realiseren van een kleinschalige natuurcamping met 26 standplaatsen, waarvan maximaal 10 kampeerhuisjes (in de vorm van jaarronde verhuur van eco-lodges). De resterende standplaatsen zijn bedoeld als niet-permanente standplaatsen (glamping tenten of kampeerplaatsen voor tenten, campers en caravans). Het doel is het opzetten van een natuurcamping met veel rust, groen en ruime plaatsen. De voormalige boomgaard zal ter plaatse, als cultuurhistorisch element, worden hersteld. Het kamperen/recreëren vindt derhalve in een boomgaard plaats. Het kamperen tussen fruitbomen is een vorm van verblijfsrecreatie die op diverse plaatsen, ook in de directe omgeving, voorkomt.

Om het rustieke karakter van de locatie in stand te houden zal het gaan om maximaal plaatsen met een grondoppervlakte van ruim 100 m² per plaats/accommodatie. De niet-permanente standplaatsen zijn bestemd voor tenten, campers en caravans. De (maximaal) 10 kampeerhuisjes zijn bestemd voor de verhuur van unieke, ecologische en zelfvoorzienende huisjes. Voor dit moment wordt gedacht aan twee zespersoons accommodaties, zes vierpersoonsaccommodaties en twee tweepersoonsaccommodaties. De accommodaties beschikken over eigen sanitair. De eco-lodges zullen een maximale oppervlakte van 70 m² kennen en een maximale bouwhoogte van 5 meter.

De overige voorzieningen ten behoeve van de natuurcamping zullen bestaan uit een centraal toiletgebouw/afwasplaats met een oppervlakte van circa 20 m² en een kleine kantine voor samenkomst en ontmoeting met andere gasten met een oppervlakte van 30 m².

De doelgroep die bij deze opzet past (en de ondernemers ook aan willen gaan spreken) is het gezin of stel dat opzoek is naar het échte kamperen. Ze zijn op zoek naar rust, eenvoud en natuur, wat ook steeds vaker op kleinschalige campings wordt gezocht. Zoals benoemd is natuur van belang voor de doelgroep maar ook cultuur speelt een rol in het concept. De locatie is gevestigd langs de Grebbelinie, met een rijke cultuurhistorie. Hier zal in de toekomst meer aandacht aan geschonken worden om zo de juiste doelgroep te trekken. De ambitie is om een activiteit te realiseren voor de gasten om zo ook een stuk cultuurhistorie/erfgoed tot leven te brengen en de omgeving hier goed bij te betrekken.

2.3.3 Overige activiteiten

Hofstede Hooybroeck geldt reeds als officiële trouwlocatie. Deze activiteit wordt in de beoogde nieuwe situatie voortgezet. Hofstede Hooybroeck zal in het schouderseizoen, de periode tussen het laag- en hoogseizoen, gedurende één maand volledig beschikbaar worden gesteld als trouwlocatie. Dit betreft bijvoorbeeld de maand juni. Optioneel wordt deze periode maximaal verlengd met een 2^e maand.

Het betreft uitsluitend kleinschalige activiteiten voor kleine gezelschappen (ceremonie, diner, borrel e.d.). Ten behoeve van deze activiteiten kan gebruikt gemaakt worden van een (tijdelijke) stretchtent. De bestaande groepsaccommodatie en natuurcamping kan eventueel worden ingezet als overnachtingsmogelijkheid voor gasten. Hofstede Hooybroeck is hierbij expliciet niet beschikbaar als feestlocatie.

2.3.4 Erfinrichting

In de huidige situatie is Hofstede Hooybroeck reeds voorzien van een stevige erfbeplanting. In de erfopzet wordt deze erfbeplanting behouden en waar mogelijk versterkt. De bebouwing en de kleinschalige natuurcamping zijn hierdoor in de beoogde nieuwe situatie goed landschappelijk ingepast. De erfbeplanting leidt tot een versterking van het kampenlandschap en vergroot het contrast tussen openheid en beslotenheid. De landschappelijke inpassing is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd en heeft betrekking op de voorzieningen die op eigen grond worden gerealiseerd.

Voor het overige wordt aan weerszijden van de oprijlaan voorzien in natuurontwikkeling. Ter plaatse wordt een bloemrijk grasland gerealiseerd. Dit kan worden afgewisseld met bijvoorbeeld bessenstruiken en fruitbomen. Rond het rustpunt is een (bloemen)pluktuin voorzien. De inrichting van delen als bloemrijk graslandschap en pluktuin, alsmede de royale erfbeplanting, zal een impuls geven aan de biodiversiteit.

Aan het begin van de oprijlaan (aan de zijde van de logies) zal ter plaatse van de bestaande schuilhut/veldschuur een kleinschalig rustpunt gerealiseerd worden met onder meer verkoop van lokale producten.

Ten behoeve van de groepsaccommodatie en natuurcamping wordt op eigen terrein een parkeervoorziening met halfverharding gerealiseerd. Deze parkeervoorziening bevindt zich aan de westzijde van het erf. Er zal worden voorzien in circa 40 parkeerplaatsen. Ook de groenvoorzieningen aan de westzijde van de beoogde parkeerplaatsen, zullen zodanig hoog zijn dat de auto's vanaf de openbare weg niet zichtbaar zijn.

2.4 Ruimtelijke gevolgen

Initiatiefnemer is voornemens om de activiteiten van Hofstede Hooybroeck op de locatie De Steeg 7 in Woudenberg uit te breiden. In hoofdzaak gaat het om het realiseren van een nieuwe kleinschalige natuurcamping. Deze uitbreiding van activiteiten is een vliegwieltje voor een duurzame ontwikkeling van het terrein die anders niet gerealiseerd zou worden. Ook worden er diverse inpassingsmaatregelen getroffen.

Dit leidt tot:

- Een nieuwe duurzame functie voor een reeds als verblijfsrecreatief bestemd terrein met een uniek concept op een unieke locatie. Het unieke concept betreft de combinatie van ruime kampeerplaatsen, ecolodges die zelfvoorzienend zijn, de combinatie met de groepsaccommodatie en de speciale inzet op natuurontwikkeling. De unieke locatie ziet op de ligging nabij de Grebbelinie, de klompenpaden, fietsroutes en kanoroute door het Valleikanaal. Door de mogelijkheid te creëren dat Hofstede Hooybroeck economisch als zelfstandige eenheid kan blijven functioneren en daardoor overgedragen kan worden aan een opvolger, blijft een markante plek in het buitengebied behouden. De ruimtelijke belevingswaarde van de locatie wordt versterkt door de kwaliteitsverbetering die optreedt met de beoogde ontwikkeling.
- Een verbetering van het toeristisch-recreatief voorzieningenniveau in de gemeente Woudenberg. Het uitgevoerde behoefteonderzoek (Bijlage 1) laat zien dat er ruim voldoende marktbehoefte is voor de beoogde ontwikkeling. Het initiatief voorziet zowel kwalitatief als kwantitatief in een

behoefte.

- Een versterking van de cultuurhistorische waarde als historisch erf door het herstellen van (landschaps)elementen, waaronder herstel van het oude bakhuis en het terugbrengen van de voormalige boomgaard. Daarnaast wordt de opzet van het historische erf met het beoogde initiatief gerespecteerd.
- Het beleefbaar maken van het cultureel erfgoed van de Grebbelinie. Hofstede Hooybroeck kan een functie vervullen in het meer op de kaart zetten van de Grebbelinie. De ambitie is om een activiteit te realiseren voor de gasten om zo ook een stuk cultuurhistorie/erfgoed tot leven te brengen en de omgeving hier goed bij te betrekken.
- Een versterking van de landschappelijke structuur van het kampenlandschap door een passende landschappelijke inpassing. Negatieve effecten op landschappelijke dan wel cultuurhistorische waarden worden zoveel mogelijk voorkomen door gebruik te maken van gronden die reeds bestemd zijn ten behoeve van verblijfsrecreatie en als zodanig mogen worden ingericht.
- Extra landschappelijke compensatie in de vorm van natuurontwikkeling aan weerszijden van de oprijlaan in de vorm van onder meer een (bloemen)pluktuin/bloemrijk grasland.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit het nationale beleid te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit het nationale beleid.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;

- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door de gewenste ontwikkeling zal geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

1. er dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte;
2. indien er een vraag is aangetoond, dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit het Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij de beantwoording van deze vraag moet in onderlinge samenhang worden gezien in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging, de aard van de voorziene functie, alsmede het planologische beslag dat de voorziene ontwikkeling op de ruimte legt in vergelijking met het voorgaande plan.

Niet alle vormen van verblijfsrecreatie zijn een nieuwe stedelijke ontwikkeling en vallen onder de ladder voor duurzame verstedelijking. Zo heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 5 april 2017 (zaaknummer 201602966/1/R1) geoordeeld dat de uitbreiding van een kampeerterrein ten behoeve van 70 kampeermiddelen waarbij chalets zijn uitgesloten, niet valt te kwalificeren als een andere stedelijke voorziening zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro.

Bij gebouwde vormen van verblijfsrecreatie van een zekere omvang is er echter in beginsel wel sprake

van een stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer wordt voorzien in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto vloeroppervlakte groter dan 500 m², er in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Nu onderhavig initiatief mede voorziet in 10 kampeershuisjes, geldt als uitgangspunt dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Derhalve dient de laddertoets te worden doorlopen. Daarnaast dient in zijn algemeenheid voldaan te worden aan de eis van een goede ruimtelijke ordening waarbij ook de behoefte aan de ontwikkeling aan de orde kan komen.

Behoeft

Stap 1 vraagt een beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte aan een uitbreiding van het verblijfsrecreatieve volume.

In het kader van het onderbouwen van de behoefte heeft initiatiefnemer een uitgebreid behoefteonderzoek laten opstellen door Ginder (Bijlage 1). In het betreffende behoefteonderzoek is tevens de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

In het behoefteonderzoek wordt geconcludeerd dat er ruim voldoende marktbehoefte zal zijn voor de beoogde ontwikkeling van Hofstede Hooybroeck. Het plan voorziet zowel kwalitatief als kwantitatief in de behoefte. Men is als volgt tot deze conclusies gekomen:

- Uit de aanbod(ontwikkeling) blijkt dat het er in het marktgebied 137 aanbieders actief zijn die gezamenlijk beschikken over ca. 18.600 eenheden. De verhouding recreatiewoning t.o.v. eenheden op campings is in lijn met het landelijke gemiddelde. Wel zijn er op campings relatief veel permanente eenheden. De kwaliteit van de verblijfsaanbieders is over het algemeen goed. Het aanbod op huisjesterreinen is gestegen over de afgelopen tijd. Het aanbod op kampeertreinen daarentegen is gedaald (terwijl de vraag wel gestegen is).
- De toevoeging van de huisjes en kampeerplaatsen past in alle scenario's (pessimistisch, realistisch en optimistisch) binnen de marktruimte. Deze marktruimte komt deels vanuit regionale vraaggroei en deels vanuit additionele vraag. Hofstede Hooybroeck zorgt voor additionele vraag op twee manieren. Allereerst bedient het bepaalde doelgroepen (avontuurzoekers en inzichtzoekers) die op dit moment in de regio nog onvoldoende aangesproken worden door het verblijfsaanbod. Ten tweede is het concept (huisjes, kampeerplaatsen, grote natuurontwikkeling en groepsaccommodatie) ons inziens onderscheidend en bijzonder.
- Het is aannemelijk dat de beoogde ontwikkeling ook daadwerkelijk zal inspelen op de marktruimte die er is. De prijs-kwaliteitsverhouding is namelijk goed. De algehele kwaliteit van Hofstede Hooybroeck in verhouding tot de andere benchmark parken is goed. De beoogde ontwikkeling scoort bovengemiddeld. Gecombineerd met de prijs kunnen we concluderen dat de concurrentiekracht voldoende hoog is om een gedeelte van de vraag naar zich toe te trekken.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Nu blijkt dat er sprake is van voldoende marktbehoefte, is de volgende stap in de Ladder voor duurzame verstedelijking om te kijken of de ontwikkeling binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Het bestaand stedelijk gebied wordt gedefinieerd als het bestaande stedenbouwkundige samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

De locatie De Steeg 7 ligt in het buitengebied van de gemeente Woudenberg en derhalve buiten het bestaand stedelijk gebied. Er moet echter worden geconcludeerd dat het niet aannemelijk is dat de behoefte op een soortgelijke manier op kan worden gevangen binnen bestaand stedelijk gebied.

Ten eerste is er sprake van een uitbreiding van een bestaand terrein met een al gebouwde groepsaccommodatie. Deze groepsaccommodatie is niet te verplaatsen naar een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. De groepsaccommodatie is belangrijk binnen het concept van Hofstede Hooybroeck. Zoals in paragraaf 2.3.2 aangegeven zal Hofstede Hooybroeck circa twee maanden (in het schouderseizoen) beschikbaar worden gesteld als trouwlocatie. De bestaande groepsaccommodatie kan hierbij eventueel worden ingezet als overnachtingsmogelijkheid voor gasten.

Ten tweede sluit het gehele concept niet goed aan bij een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het concept past goed in het buitengebied. Doelgroepen zijn bijvoorbeeld op zoek naar rust, ruimte en natuur, wat ze vinden op de huidige locatie.

Conclusie

Voorliggend plan voorziet in een behoefte. Daarnaast is afdoende gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Hiermee voldoet het plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht op 10 maart 2021 vastgesteld. Dat betekent dat de provincie Utrecht - vooruitlopend op de Omgevingswet - vanaf 1 april 2021 aan de slag is gegaan met de uitvoering van het omgevingsbeleid, zoals verwoord in de Omgevingsvisie.

De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving en geeft mee dat lokale afwegingen mogelijk zijn als een veilige en gezonde omgeving daarbij gebaat is. Het beleid voor die gezonde en veilige leefomgeving is in de Omgevingsvisie opgedeeld in zeven beleidsthema's. De sociale en veilige leefomgeving loopt als een rode draad door de beleidsthema's heen. Het betreft de volgende beleidsthema's:

1. Stad en land gezond;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
3. Duurzame energie;
4. Vitale steden en dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw.

De volgende onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn direct relevant voor onderhavige ontwikkeling.

Planspecifiek

Groenblauwe structuren

Het hele plangebied De Steeg 7 valt binnen de aanduiding 'groenblauwe structuren'. De provincie Utrecht werkt aan het ontwikkelen van een samenhangend groenblauw netwerk. Mensen zijn aantoonbaar gezonder als ze in een bruikbare en bereikbare groene omgeving wonen. Zo'n omgeving maakt ontspanning mogelijk en stimuleert bewegen en ontmoeten. Door de grote druk op de ruimte is het noodzakelijk om onze groenblauwe ruimte efficiënt en multifunctioneel in te delen en te benutten. Wij richten ons daarom op de ontwikkeling van groenblauwe structuren en gebieden die meerdere van onze doelen ondersteunen, zoals een gezonde leefomgeving, klimaatbestendige leefomgeving, natuur/biodiversiteit en recreatie, en die passen bij het bodem- en watersysteem. Deze groenblauwe structuren vormen ook een belangrijke basis voor ons andere beleid.

Recreatie en toerisme

Ten aanzien van recreatie en toerisme benoemt de provincie Utrecht in de Omgevingsvisie de volgende ambities:

- 2050: het (recreatie)groen is in gelijke tred ontwikkeld met de verstedelijkingsopgave. Het aanbod van de toeristisch-recreatieve voorzieningen en routes in de provincie sluit in kwaliteit en kwantiteit goed aan op de behoeften van zowel onze inwoners als de bezoekers, is duurzaam, goed bereikbaar en toegankelijk.
- 2030: de recreatiezones en -terreinen voor bezoekers en inwoners worden optimaal benut en beleefd en zijn daar waar mogelijk uitgebreid. De vindbaarheid, bereikbaarheid en toegankelijkheid van het vrijetijdsaanbod is toegenomen. Er heeft ontwikkeling plaatsgevonden naar een duurzame vrijetijdseconomie waar inwoners, ondernemers en bezoekers van kunnen

profiteren.

- 2030: er zijn voldoende vitale vakantieparken/recreatiewoningen voor verblijfsrecreatie.

Het hele plangebied De Steeg 7 valt binnen de aanduiding 'recreatiewoning'. In de Omgevingsvisie staat hierbij opgenomen dat de provincie streeft naar voldoende vitale vakantieparken/recreatiewoningen voor verblijfsrecreatie. Dit is gericht op voldoende kwaliteit van het verblijfsrecreatief aanbod dat aansluit bij de vraag van de bezoeker. Hiermee wordt toegewerkt naar een vitale en duurzame vrijetijdssector. Verpaupering en oneigenlijk gebruik zoals permanente bewoning en ondermijnende criminaliteit is ongewenst. In een aantal gemeenten speelt permanente bewoning van recreatiewoningen al langdurig. Om een effectieve aanpak van bestaande permanente bewoning landelijk, provinciaal en regionaal mogelijk te maken, kiezen wij voor een integrale gezamenlijke aanpak, samen met betrokken gemeenten en andere partners. Bij de integrale aanpak wegen we de economische, sociale, woon-, veiligheids- en natuuraspecten mee. We stimuleren duurzaamheid. Het staat voorop dat vakantieparken gezond en vitaal zijn. Voor parken met een uitzichtloos toekomstperspectief willen wij met pilots zoeken naar oplossingen. Transformatie naar een andere bestemming kan dan een mogelijkheid zijn.

Beschermingszone drinkwaterwinning

De locatie De Steeg 7 valt binnen de aanduiding 'beschermingszone drinkwaterwinning'. Drinkwaterbedrijven en overheden zijn samen verantwoordelijk voor het duurzaam veiligstellen van de openbare drinkwatervoorziening. Dit wordt ook wel de 'zorgplicht drinkwater' genoemd. Voor de bescherming van de bestaande drinkwaterwinningen in onze provincie hebben wij een beschermingszone drinkwaterwinning. Vanwege de bevolkingsgroei en de toenemende bedrijvigheid hebben we tot 2050 extra drinkwater nodig, waarvoor oppervlakte- en grondwater wordt onttrokken. Hiervoor ontwikkelen we samen met de drinkwaterbedrijven nieuwe grondwaterwinningen en breiden we bestaande grondwaterwinningen uit.

Het is van belang om daarnaast een deel van het grondwater te beschermen, om ook de groei van de drinkwatervraag op te kunnen vangen op de langere termijn en in extreme situaties (zoals nu nog niet voorziene extra sterke bevolkingsgroei of een veel hoger verbruik per persoon). Daartoe beschermen we het gebied dat we de strategische grondwatervoorraad noemen (in onder andere de landelijke Structuurvisie Ondergrond (STRONG) wordt dit de Aanvullende Strategische Voorraden genoemd). Bij onttrekkingen uit deze grondwatervoorraden geldt als uitgangspunt dat deze voorraden niet worden uitgeput. Het beoogde plan is relatief kleinschalig en zal geen invloed hebben op de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater voor drinkwaterwinning.

Grondwaterlichaam Zand Rijn-Midden

De locatie De Steeg 7 valt binnen de aanduiding 'grondwaterlichaam Zand Rijn-Midden'. We verbeteren de kwaliteit en kwantiteit van de grondwaterlichamen (voldoende en schoon grondwater) om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water (KRW)-doelen. We beschermen het grondwater ten behoeve van de volgende functies: menselijke consumptie, toekomstige drinkwaterwinning (strategische grondwatervoorraden) en grondwaterafhankelijke natuur en landbouw.

We willen controle blijven houden op de grondwaterkwaliteit en de (historische) verontreinigingen. De opgaven waar we voor staan en de situatie van het bodem- en grondwatersysteem verschillen per gebied. Daarom willen we zo veel mogelijk per gebied gezamenlijk met waterbeheerders, gemeenten, drinkwaterbedrijven en andere partners het beleid en de aanpak van het (bodem-) en grondwatersysteem bepalen.

Overstroombaar gebied

Het hele plangebied De Steeg 7 valt binnen de aanduiding 'overstroombaar gebied'. Eén van de belangrijkste risico's van klimaatveranderingen in de delta Nederland is een overstroming. In de Richtlijn Overstromingsrisico (ROR) hebben alle Europese lidstaten afspraken gemaakt om de overstromingsrisico's te beperken. De provincie zorgt voor de overstromingsrisicokaarten. De provincie Utrecht geeft het overstroombaar gebied aan, waarbinnen we met gemeenten, waterbeheerders en de Veiligheidsregio Utrecht samenwerken aan de gevolgenbeperking bij overstromingen. Daarnaast is in de Omgevingsverordening een regel opgenomen om in overstroombaar gebied rekening te houden met overstromingsrisico's.

Landschap Gelderse Vallei

De locatie De Steeg 7 valt binnen de aanduiding 'Landschap Gelderse Vallei'. De Omgevingsvisie geeft aan dat een landschap geen statisch plaatje is: landschap is altijd in ontwikkeling en dynamiek hoort daarin. In het werken met landschapskwaliteit wordt uitgegaan van een samenspel tussen beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties). Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten.

Voor het landschap Gelderse Vallei wil de provincie Utrecht de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

- rijk gevarieerde kleinschaligheid;
- stelsel van beken, griften en kanalen;
- Grebbelinie;
- overgang van Vallei naar stuwwal (luwe Flank).

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van de Gelderse Vallei verschillende accenten.

CHS-Militair erfgoed

Een strook aan de oostzijde van het plangebied, parallel aan de Grebbeliniedijk, valt binnen de aanduiding 'CHS-Militair erfgoed'. Cultuurhistorische waarden van de leefomgeving willen wij beschermen en benutten, door ze beter zichtbaar en beleefbaar te maken en door ze te gebruiken als dragers en aanjagers van ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij stimuleren we ook de inzet van kunst en creatief ontwerp. Mede in het kader van de Erfgoed Deal willen we investeren in het zichtbaar en beleefbaar maken van erfgoed in relatie tot de grote transities van de leefomgeving. In de Cultuurhistorische hoofdstructuur leggen we de nadruk op gebieden die gemeentegrenzen overstijgen.

Het militair erfgoed van de voormalige waterlinies en Park Vliegbasis Soesterberg heeft al langer onze bijzondere aandacht. Samen met gemeenten en eigenaren hebben we geïnvesteerd in behoud en ontwikkeling van deze gebieden. Net als in buitenplaatszones staan we kleinschalige verstedelijking toe als deze ten dienste staat van het behoud van de cultuurhistorische waarden. Voor de Grebbelinie en Park Vliegbasis Soesterberg vragen behoud en beheer van specifieke elementen - bijvoorbeeld sporen van de Koude Oorlog - de nodige aandacht.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

Provinciale Staten hebben eveneens op 10 maart 2021 de interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht vastgesteld. De interim omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers.

De volgende onderwerpen uit de Interim omgevingsverordening zijn direct relevant voor onderhavige ontwikkeling.

Landelijk gebied

De locatie De Steeg 7 behoort in de Interim omgevingsverordening tot het landelijk gebied. De regels hierover zijn bedoeld om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te behouden. Als het voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit nodig is om een kostendrager te zoeken, dan is kleinschalige verstedelijking die zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving mogelijk.

Artikel 9.2 van de Interim omgevingsverordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het landelijk gebied geen verstedelijking toelaat. Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te behouden, moet een ongebreidelde uitwaaiing van stedelijke functies voorkomen worden. Binnen deze context zijn nieuwe vormen van verstedelijking niet toelaatbaar.

De Interim omgevingsverordening definieert het begrip 'verstedelijking' als volgt:

"van verstedelijking is sprake als een bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies"

Het begrip 'stedelijke functie' wordt vervolgens als volgt gedefinieerd:

"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"

De provincie Utrecht heeft in het kader van het bestuurlijk vooroverleg aangegeven dat het beoogde initiatief wordt beschouwd als een vorm van verstedelijking. Daarmee is de uitbreiding van de activiteiten van Hofstede Hooybroeck in strijd met het verstedelijkingsverbod, zoals geformuleerd in artikel 9.2 van de Interim omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening kent uitzonderingen op het verstedelijkingsverbod uit artikel 9.2. Voor onderhavig initiatief is de uitzondering in artikel 9.7 van de Interim omgevingsverordening van belang.

Artikel 9.7 van de Interim omgevingsverordening luidt als volgt:

Artikel 9.7

Instructieregel bestaande stedelijke functies, anders dan wonen

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat:
 - a. percelen voor specifieke stedelijke functies bestemmingen een andere stedelijke functie krijgen, niet zijnde permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel, onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot vergroting van de locatie en tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
 - b. stedelijke functies worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het bestemmingsvlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing, waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Sub a)

Het perceel De Steeg 7 is binnen het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010' bestemd voor verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie. In de beoogde nieuwe situatie is er nog steeds sprake van een verblijfsrecreatieve functie, maar wordt deze uitgebreid in de vorm van een groepsaccommodatie gecombineerd met een kleinschalige natuurcamping. Er is geen sprake van permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel. De locatie (het bestemmingsvlak) wordt met onderhavig initiatief niet vergroot. Door gebruik te maken van gronden die reeds bestemd zijn ten behoeve van verblijfsrecreatie en als zodanig mogen worden ingericht, worden negatieve effecten op de omgeving zoveel mogelijk voorkomen. De betreffende gronden kunnen immers reeds worden gebruikt voor bijvoorbeeld een sportveld behorende bij de bestaande groepsaccommodatie. Bij het voorgaande is ook de stevige erfbeplanting aan de randen van het plangebied van belang. Voor het overige wordt verwezen naar de samenvatting van de ruimtelijke gevolgen, zoals uiteengezet in paragraaf 2.4. Daarin komt tevens naar voren dat met het beoogde initiatief de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet alleen worden behouden, maar zelfs worden versterkt. Dit onder meer door herstel van het oude bakhuis, het terugbrengen van de voormalige boomgaard en het versterken van de landschappelijke structuur van het kampenlandschap door een passende landschappelijke inpassing. Tot slot geldt dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Verwezen wordt naar paragraaf 4.7.

Sub b)

Onderhavig initiatief leidt niet tot een uitbreiding van het bestemmingsvlak. Er wordt gebruik gemaakt van het reeds als verblijfsrecreatief bestemd terrein. Voor wat betreft de groepsaccommodatie blijft het volledige hoofdgebouw hiervoor in gebruik en wordt de planologische situatie hiermee in overeenstemming gebracht. De nieuw te bouwen bedrijfswoning wordt ter plaatse van de huidige melkschuur gerealiseerd.

Het realiseren van de natuurcamping leidt, door het toestaan van maximaal 10 kampeerhuisjes en bijbehorende voorzieningen, tot een toename van de bouwmogelijkheden. Dit betreft echter een nieuwe functie die vanwege economische noodzaak wordt toegevoegd aan de activiteiten van Hofstede Hooybroeck. Hofstede Hooybroeck is momenteel nog onderdeel van de activiteiten van een groter geheel, genaamd 'De Boerenstee'. Het doel is om in de komende jaren Hofstede Hooybroeck als zelfstandige onderneming door te laten gaan en los te koppelen van de Boerenstee. Om de onderneming op die manier levensvatbaar te maken is het van belang het concept op een goede manier neer te zetten en uit te breiden. De nieuwe functie in de vorm van een kleinschalige natuurcamping is daarmee nodig voor de continuïteit van het bedrijf. Ter onderbouwing hiervan is een vertrouwelijke kosten-batenanalyse opgesteld.

Inhoudsmaat nieuwe woningen

In artikel 9.4 van de Interim omgevingsverordening is gesteld dat de maximale inhoudsmaat van woningen in het landelijk gebied goed inpasbaar moeten zijn. In de toelichting op dit artikel is aangegeven dat gedacht moet worden aan een inhoudsmaat van 600 tot 800 m³. Voor de nieuwe bedrijfswoning geldt een maximale inhoudsmaat van 600 m³, inclusief aan- en uitbouwen. Dit conform de standaard van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010' alsook de huidige planologische mogelijkheden op het perceel De Steeg 7. De nieuwe bedrijfswoning wordt landschappelijk ingepast als onderdeel van de nieuwe erfopzet. Voor wat betreft de noodzaak van de nieuwe bedrijfswoning wordt verwezen naar subparagraaf 2.3.1.



Uitsnede kaart 'Wonen, werken en recreëren kaart 1' (Bron: Interim Omgevingsverordening)

Recreatiewoningen

Artikel 9.6 van de Interim omgevingsverordening schrijft voor dat een bestemmingsplan bestemmingen en regels dient te bevatten die het recreatief gebruik van recreatiewoningen en bijbehorende gronden garanderen en omvorming van deze recreatiewoningen en gronden ten behoeve van permanente bewoning uitsluiten. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is dit geborgd.

Overstroombaar gebied

Uit onderstaande afbeelding blijkt dat het plangebied is gelegen in een overstroombaar gebied. Met betrekking tot deze gronden stelt artikel 2.10 van de Interim omgevingsverordening dat een bestemmingsplan bestemmingen en regels bevat die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven. Door een goed bedachte locatiekeuze en inrichting kunnen gevolgen van een overstroming aanzienlijk beperkt worden. In dit kader is de 'Handreiking Overstromingsrobuust Inrichten' opgesteld. Bij het verdere ontwerp van het erf wordt rekening gehouden met de richtlijnen zoals gesteld in de handreiking om gebieden met overstromingsrisico's veiliger te maken.



Uitsnede kaart 'Watersysteem kaart 2' (Bron: Interim Omgevingsverordening)

Beschermingszone drinkwaterwinning

Uit onderstaande afbeelding blijkt dat het plangebied is gelegen in een beschermingszone drinkwaterwinning met een matig kwetsbare strategische grondwatervoorraad. Met betrekking tot deze gronden stelt artikel 3.11 van de Interim omgevingsverordening dat een bestemmingsplan rekening houdt met de bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning. Onderhavig plan voorziet, net als in de huidige situatie, in een verblijfsrecreatieve functie wat geen verontreinigingsrisico met zich mee brengt. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Interim omgevingsverordening.



Uitsnede kaart 'Ondergrond en bodem kaart 1' (Bron: Interim Omgevingsverordening)

CHS - militair erfgoed

De locatie De Steeg 7 is deels gelegen in 'militair erfgoed'. Volgens artikel 7.7 van de Interim omgevingsverordening dient in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in de Cultuurhistorische hoofdstructuur rekening te worden gehouden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en worden regels gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden. In de toelichting op artikel 7.7 wordt aangegeven dat het uitgangspunt behoud door ontwikkeling is. Er is ruimte voor ontwikkelingen, inclusief verstedelijking, gericht op het creëren van economische kostendragers als deze bijdragen aan het herstel van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone of het militaire erfgoed. Denk aan kleinschalige stedelijke functies en/of bebouwing.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de Grebbelinie is het behouden van de openheid van de voormalige inundatiegebieden en de samenhang tussen de elementen van de linie (strategisch landschap, watermanagement en de militaire attributen) van groot belang. De linies bepalen de ontwikkelingsrichting en de vorm van de verstedelijking en de grootschalige infrastructuur.

Uit de toelichting van dit bestemmingsplan blijkt dat rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van de Grebbelinie. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 en paragraaf 4.3. Daarnaast draagt onderhavig initiatief bij aan het beleefbaar maken van het cultureel erfgoed van de Grebbelinie. Ten behoeve van de bescherming van de waarden van het Grebbelinielandschap wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Grebbelinielandschap' uit het inpassingsplan 'Grebbelinielandschap', overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

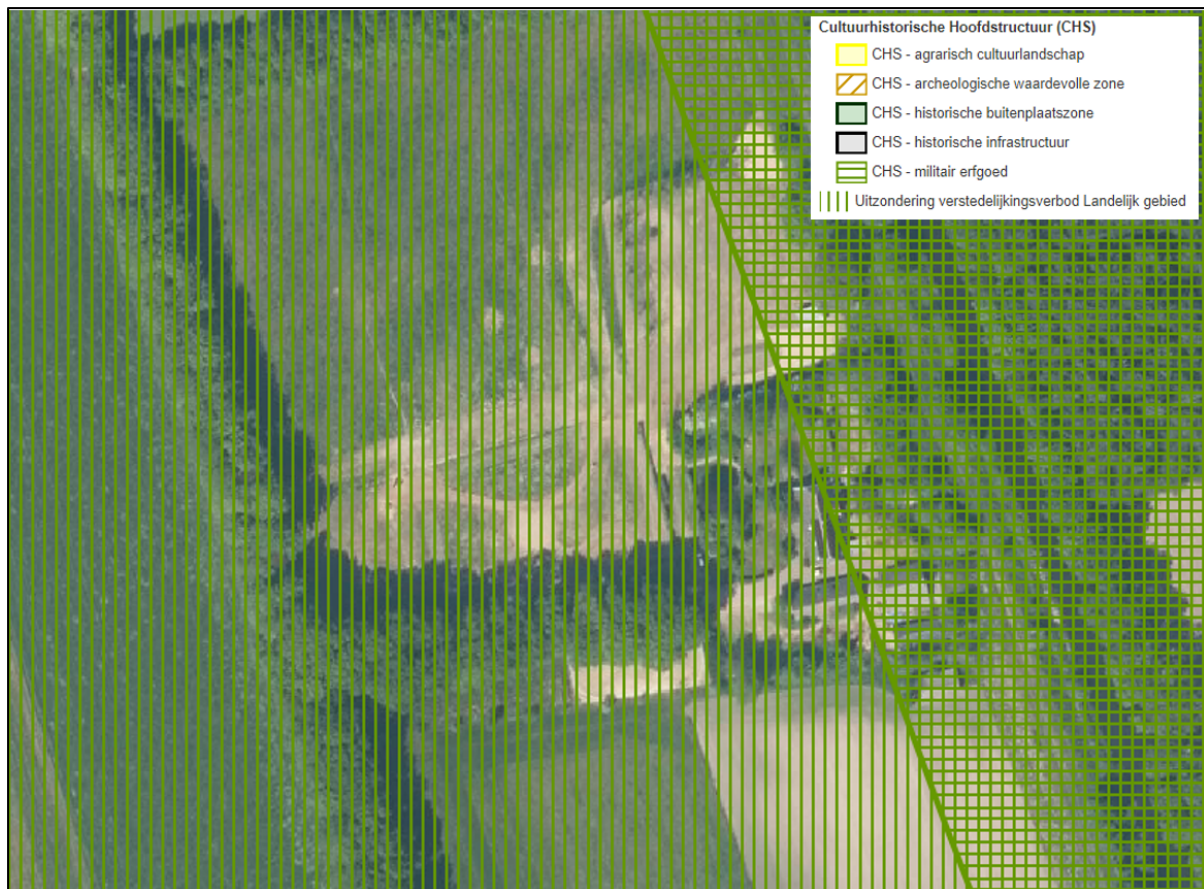
Daarnaast ligt de locatie De Steeg 7 in de 'uitzondering verstedelijkingsverbod Landelijk gebied'. Artikel 7.8 bepaalt dat in afwijking van het verstedelijkingsverbod voor het landelijk gebied een bestemmingsplan verstedelijking kan toestaan in het Militair erfgoed, onder de voorwaarde dat de verstedelijking:

- a. kleinschalig is;
- b. gericht is op het creëren van economische kostendragers ten behoeve van het behoud, herstel of de versterking, of een combinatie hiervan, van de cultuurhistorische waarde van de Historische buitenplaatszone dan wel het Militair erfgoed; en

c. zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving.

Onderhavig initiatief kan onder dit artikel worden geschaard. Met inachtneming van de reeds bestaande planologische mogelijkheden op het perceel De Steeg 7, is er sprake van kleinschalige verstedelijking. Door de ligging op zeer korte afstand van de Grebbelinie, draagt het initiatief bij aan het beleefbaar maken van het cultureel erfgoed van de Grebbelinie. De ambitie is om een activiteit te realiseren voor de gasten om zo ook een stuk cultuurhistorie/erfgoed tot leven te brengen en de omgeving hier goed bij te betrekken.

Daarnaast wordt met initiatief bijgedragen aan het vergroten van het contrast tussen de open aanvalszijde (oostkant van de liniedijk) van de Grebbelinie en de besloten verdedigingszijde (westkant van de liniedijk) van de Grebbelinie. Daarmee is het initiatief passend binnen de uitgangspunten, zoals die gelden voor het deelgebied 'besloten linie' waar het plangebied deels onderdeel van uitmaakt. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1 en 4.3.



Uitsnede kaart 'Cultuurhistorie en landschap kaart 1' (Bron: Interim Omgevingsverordening)

Landschap Gelderse Vallei

Het plangebied is gelegen in het Landschap Gelderse Vallei. Met betrekking tot deze gronden stelt artikel 7.9 van de Interim omgevingsverordening dat een bestemmingsplan bestemmingen en regels bevat ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten en geen bestemmingen of regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten.

De kernkwaliteiten voor het landschap Gelderse Vallei zijn als volgt:

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

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van de Gelderse Vallei verschillende accenten. Onderhavig initiatief houdt rekening met de kernkwaliteiten en versterkt deze. Door te voorzien

in stevige erfbeplanting, wordt het contrast tussen openheid en beslotenheid vergroot. Daarmee leidt het initiatief tot een versterking van het kampenlandschap en de bijbehorende rijk gevarieerde kleinschaligheid.

Ook de kernkwaliteiten van de Grebbelinie worden versterkt door het contrast te vergroten tussen de open aanvalszijde (oostkant van de liniedijk) van de Grebbelinie en de besloten verdedigingszijde (westkant van de liniedijk) van de Grebbelinie. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1 en 4.3.

Conclusie

Onderhavig initiatief voorziet in een uitbreiding van de verblijfsrecreatieve activiteiten van Hofstede Hooybroeck. Het initiatief draagt bij aan de ambities ten aanzien van recreatie en toerisme, zoals verwoord in de Omgevingsvisie. Verder is uiteengezet dat het initiatief voldoet aan de regels uit de Interim omgevingsverordening. Het initiatief is dan ook passend binnen het beleid van de provincie Utrecht.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Woudenberg 2030 (inclusief oplegger 2019)

Op 23 mei 2013 heeft de gemeenteraad van Woudenberg de Structuurvisie Woudenberg 2030 vastgesteld. Op 24 januari 2019 is daarbij ook de oplegger vastgesteld. In de ruimtelijke visie wordt aangegeven hoe de gemeente denkt over de ruimtelijke invulling voor het wonen, werken en recreëren voor de jaren tot 2030. Met de oplegger is geconstateerd dat de huidige structuurvisie op hoofdlijnen nog voldoet, wel is deze geactualiseerd op een aantal onderdelen.

In de Structuurvisie worden de volgende thema's beschreven: landschap en groen, wonen, economie, recreatie, verkeer, maatschappelijke voorzieningen. De relevante thema's voor onderhavige ontwikkeling zijn 'landschap en groen' en 'recreatie'. Onderstaand wordt ingegaan op de betreffende thema's en worden de overige relevante zaken benoemd uit de Structuurvisie.

Landschap en groen

Ten aanzien van het thema 'landschap en groen' staat over cultuurhistorie en erfgoed opgenomen dat de historische Grebbelinie de oostelijke kant van de gemeente doorkruist. Om de kwaliteiten van de Grebbelinie te behouden en versterken is het van belang dat de linie als cultuurhistorisch element duidelijk(er) herkenbaar wordt, recreatief beter ontsloten en recreatieve routes aansluiting vinden op elkaar: Een recreatieve west-oost route vanuit de Heuvelrug via het dorpscentrum die samenkomt met een recreatieve noordzuid route op en langs het Valleikanaal. Een actueel voorbeeld van het herkenbaar maken en versterken van erfgoed is het herstel van de verdedigingslinie Lambalgen als onderdeel van de Grebbelinie.

De gezamenlijke Utrechtse Grebbeliniegemeenten hebben een Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie opgesteld dat gehanteerd zal worden als stimulerings- en beoordelingsinstrument bij ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van de Grebbelinie. Op verzoek van de gemeenten zal de provincie een inpassingsplan opstellen waarmee het Beeldkwaliteitsplan verankerd wordt.

Recreatie

Ten aanzien van het thema 'recreatie' staat opgenomen dat op de Utrechtse Heuvelrug tot 2030 de recreatie naar verwachting met 10%-20% groeit. Woudenberg wil deze groei benutten. De gemeente draagt komende jaren bij aan de recreatieve hoofdstructuur van de provincie Utrecht door het accommoderen van meer kwaliteit en diversiteit. In potentie is Woudenberg daar goed toe in staat. De gemeente biedt immers een breed pakket aan recreatieve voorzieningen: van vermaak op het Henschotermeer tot cultuur en natuur bij de Pyramide van Auserlitz, langs de Grebbelinie en spoordijk en op verschillende landgoederen. Daarnaast biedt met name het buitengebied nog uitgebreide mogelijkheden tot sportief recreëren. De grootste opgave ligt in:

- Het verbinden en combineren van partijen;
- Het verbeteren van de verblijfskwaliteit;

- Het verlengen van de verblijfsduur (seizoensverlenging).

De sectoren en partijen die daarvoor van belang zijn zijn: de agrarische sector met haar agrariërs, de cultuurhistorie en het erfgoed met o.a. de landgoedeigenaren, natuur en landschap en hun organisaties en de (recreatieve) ondernemers en winkeliers in het centrum van Woudenberg en daarbuiten. Voor deze sectoren schept de gemeente condities die leiden tot kwaliteitsverbetering en vruchtbare samenwerking. Alleen dan is het mogelijk een sterke en duurzame recreatieve structuur te ontwikkelen in Woudenberg die onderdeel uitmaakt en meeprofiteert van de recreatieve hoofdstructuur op provinciaal niveau.

- De agrarische sector: door middel van professionele verbreding met recreatieve nevenactiviteiten, natuur en landschapsbeheer en verbetering van de landschappelijke kwaliteiten;
- Cultuurhistorie en erfgoed: door middel van het openstellen, beleefbaar maken en (multifunctioneel) benutten (recreatief, zakelijk, horeca, etc.) van de landgoederen en de cultuurhistorische waarden in de gemeente;
- Natuur en water: door middel van bescherming en het beleefbaar maken van de intrinsieke waarde van biodiversiteit en natuur;
- Toevoegen van nieuwe recreatieve functies, mits dit leidt tot een integrale kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Versterken van promotie en samenwerking.

Conclusie

Met onderhavig initiatief worden de ambities van de gemeente Woudenberg ten aanzien van de thema's 'landschap en groen' en 'recreatie' met elkaar verbonden. De uitbreiding van de activiteiten van Hofstede Hooybroeck voorzien in het benutten van de groei van de recreatie door middel van meer kwaliteit en diversiteit, waarbij de Grebbelinie als cultuurhistorisch element duidelijk(er) herkenbaar wordt en beter recreatief ontsloten.

Daarnaast dragen extra mogelijkheden voor verblijfsrecreatie nabij de Grebbelinie bij aan het beleefbaar maken van het cultureel erfgoed van de Grebbelinie. Daarbij is van belang dat het de ambitie is om een activiteit te realiseren voor de gasten om zo ook een stuk cultuurhistorie/erfgoed tot leven te brengen en de omgeving hier goed bij te betrekken.

Gelet op het voorgaande past de ontwikkeling binnen de ambities van de gemeente Woudenberg, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Woudenberg 2030 (inclusief oplegger 2019).

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Hierin is aandacht voor de verschillende milieuaspecten zoals flora en fauna en luchtkwaliteit, en is er aandacht voor milieuzonering, verkeer en parkeren en externe veiligheid.

4.1 Flora en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Zorgplicht

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden ten allen tijde een de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

Stikstofdepositie

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS), welke in juli 2015 van kracht werd, berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit tot een significante toename leidde van

stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Onder het PAS golden enkele drempel- en grenswaarden. Deze waarden bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. Door te rekenen met het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator werd automatisch met die drempelwaarden rekening gehouden. In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak kan maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied gold, totdat deze niet meer voorradig was.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunning plichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Dit betekent dat ook relatief kleinschalige projecten zorgvuldig dienen te worden getoetst op hun stikstofdepositie, om zo aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Sinds de vernieuwing van de AERIUS Calculator op 16 september 2019, en na de laatste update van 6 november 2023, kan correct berekend worden of er überhaupt sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Daarbij dient zowel de gebruikersfase als de realisatiefase doorgerekend te worden. Zodra er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn, is er geen belemmering voor een plan op het gebied van stikstofdepositie.

4.1.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ruim acht kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Binnenveld. Het plangebied ligt naast het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Aan de noord- en oostzijde wordt het gebied omsloten door het NNN.



Situering plangebied in relatie tot het NNN (bron: Ecologische quickscan, Bureau Buitenwaard)

In de ecologische quickscan die is uitgevoerd door Bureau Buitenwaard (Bijlage 2) wordt geconcludeerd dat de situering van het plangebied op geruime afstand van Natura 2000-gebieden eventuele effecten van licht, trillingen en geluid tijdens de aanlegfase voorkomt. Dergelijke effecten kunnen daarom redelijkerwijs worden uitgesloten. In de toekomstige situatie wijzigen inrichting en gebruik van het

plangebied niet zodanig dat toename van externe werking verwacht wordt. Negatieve effecten voor Natura-2000 gebieden in de gebruiksfase worden daarom redelijkerwijs uitgesloten.

Doordat het plangebied niet overlapt met het NNN en de voorgenomen ontwikkeling kleinschalig van aard is, kunnen negatieve effecten op de waarden en kenmerken van het NNN eveneens redelijkerwijs worden uitgesloten. Nader onderzoek en toetsing aan het beschermingskader voor het NNN zijn daarom niet van toepassing.

Bescherming van houtopstanden is van toepassing buiten de bebouwde kom. Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen bomen gekapt waardoor effecten op beschermde houtopstanden niet van toepassing zijn.

Stikstofdepositie

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft 'Rijntakken' op een afstand van circa 6,7 kilometer. Er is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator. Hieruit blijkt dat de gewenste ontwikkeling zowel in de gebruiks- als bouwphase niet leidt tot een stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee zijn er voor wat betreft het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen voor de realisatie van het plan. De stikstofdepositieberekening met bijbehorende bijlagen is opgenomen in Bijlage 3 bij deze toelichting.

4.1.3 Soortenbescherming

Quickscan

Om de effecten van de voorgenomen wijziging op de aanwezige flora en fauna te bepalen is in 2022 een ecologische quickscan uitgevoerd door Bureau Buitenwaard (Bijlage 2). Deze quickscan zoomt in op de (mogelijke) schadelijke effecten door de activiteiten en op welke wijze in het kader van de wet gehandeld kan worden.

Uit de ecologische quickscan blijkt dat:

- Negatieve effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de beschermde steenmarter kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek naar de steenmarter is noodzakelijk.
- Voor overige beschermde grondgebonden zoogdieren is in de provincie een algemene vrijstelling van toepassing. Wel dient met de aanwezigheid van deze soorten rekening te worden gehouden door het toepassen van de algemene zorgplicht.
- Effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen niet worden uitgesloten. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis, de laatvlieger en de gewone grootoorvleermuis is noodzakelijk.
- Effecten op overige voor vleermuizen essentiële gebiedsfuncties zoals foerageergebied en vliegroutes worden uitgesloten.
- Effecten van de voorgenomen ontwikkeling op jaarrond beschermde nesten (vaste rust- en verblijfplaatsen) van broedvogels uit categorie 1-4 kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek naar nesten (vaste rust- en verblijfplaatsen) van huismus, kerkuil en steenuil is noodzakelijk.
- Effecten van de voorgenomen ontwikkeling op broedvogels uit categorie 5, kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek naar nesten (vaste rust- en verblijfplaatsen) van zwarte- en gekraagde roodstaart is noodzakelijk.
- In het plangebied kunnen algemene broedvogels tot broeden komen. Bij werkzaamheden tijdens het broedseizoen (maart t/m augustus) zijn daarom voorzorgsmaatregelen van toepassing.
- Effecten van de voorgenomen ontwikkeling op reptielen kunnen redelijkerwijs uitgesloten worden.
- Negatieve effecten van de voorgenomen ontwikkeling op strikt beschermde amfibieën kunnen redelijkerwijs worden uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.
- Effecten van de voorgenomen ontwikkeling op algemeen beschermde amfibieën zijn niet uitgesloten. Voor deze soorten is een algemene vrijstelling en de zorgplicht van toepassing.

Nader onderzoek

Naar aanleiding van voorgaande conclusies heeft Bureau Buitenwaard in 2022/2023 aanvullend onderzoek uitgevoerd naar steenmarter, vleermuizen, huismus, steenuil, kerkuil en roodstaarten. De

rapportage is als Bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Onderstaand worden de resultaten per soort beschreven.

Vleermuis

In het plangebied zijn twee vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen.

In het woonhuis bevindt zich een gecombineerd zomer- en paarverblijf van de gewone dwergvleermuis. De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk van invloed op deze verblijfplaats. Directe effecten kunnen optreden wanneer werkzaamheden aan de voorgevel en muur ter plaatse van de verblijfplaats worden uitgevoerd. Indirecte effecten kunnen optreden door bijvoorbeeld trillingen en geluid wanneer in de nabijheid van de verblijfplaats werkzaamheden worden uitgevoerd. Om schade aan de verblijfplaats en het hier verblijvende dier te voorkomen dienen voorzorgsmaatregelen te worden getroffen. Met het toepassen van deze maatregelen kunnen negatieve effecten redelijkerwijs uitgesloten worden.

In een nestkast langs de oprijlaan is een paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis aangetroffen. Het verblijf lijkt incidenteel te worden bewoond, doordat slechts tijdens een veldbezoek activiteit bij de verblijfplaats is waargenomen. Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling worden geen wijzigingen aan de oprijlaan uitgevoerd. Negatieve effecten op de verblijfplaats en het hier verblijvende dier zijn daarom niet van toepassing.

In het plangebied zijn geen anderen voor vleermuizen essentiële gebiedsfuncties zoals foerageergebied of vliegroutes vastgesteld. Negatieve effecten op deze voor vleermuizen belangrijke gebiedsfuncties kunnen daarom redelijkerwijs worden uitgesloten.

Huismus

In het plangebied zijn twaalf (12) vaste rust- en verblijfplaatsen (nesten) van de huismus aangetroffen. Een deel van deze verblijfplaatsen gaat bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling verloren. Dit betreft de nesten in de melkschuur en het schapenhok en mogelijk nesten onder de dakrand van het hoofgebouw op de locatie waar het bakhuis teruggebouwd wordt (oostgevel). In totaal betreft dit naar schatting vijf (5) huismussennesten.

Voor het uitvoeren van de voorgenomen ontwikkeling zijn voorzorgsmaatregelen en een ontheffing het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Negatieve effecten op het functionele leefgebied van de huismus zijn niet van toepassing doordat structureel voldoende leefgebied voor de soort in en om het plangebied beschikbaar blijft.

Steenuil

In het nader onderzoek is vastgesteld dat het plangebied onderdeel is van het territorium van de steenuil. Als zodanig vormt het onderdeel van het functioneel leefgebied van de soort. De steenuil broedt of verblijft (roestplaats) niet binnen het plangebied.

Negatieve effecten op het functionele leefgebied van de steenuil zijn niet van toepassing doordat bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling voor de steenuil belangrijke elementen zoals bomen, struweel en grasland behouden en verder ontwikkeld worden.

Kerkuil

In het plangebied verblijft een kerkuilenpaar. De kapschuur met nestkast blijft bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling behouden. Negatieve effecten op de vaste rust- en verblijfplaats van de kerkuil kunnen daarom redelijkerwijs uitgesloten worden. Door het treffen van (verplichte) voorzorgsmaatregelen kan eventuele verstoring van het uilenpaar worden voorkomen.

Significant negatieve effecten op het functioneel leefgebied van de kerkuil worden, gelet op de beperkte omvang van het plangebied en de toekomstige inrichting hiervan op voorhand uitgesloten.

Roodstaart

Tijdens het nader onderzoek zijn geen gekraagde- of zwarte roodstaart aangetroffen in het plangebied.

De aanwezigheid van roodstaarten in het plangebied wordt daarom uitgesloten.

Ontheffing Wet natuurbescherming

Gelet op de resultaten uit het nader onderzoek is een ontheffing Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming voor wat betreft huismus noodzakelijk. Daarnaast gelden er specifieke voorzorgsmaatregelen ten aanzien van vleermuis en kerkuil om negatieve effecten te voorkomen. De ontheffing Wet natuurbescherming wordt in het verdere traject aangevraagd bij de provincie Utrecht.

4.1.4 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief uitvoerbaar is vanuit de Wet natuurbescherming. Initiatiefnemer conformeert zich aan de voorgeschreven voorzorgsmaatregelen waarmee negatieve effecten ten aanzien van vleermuis en kerkuil worden voorkomen. Daarnaast wordt ten aanzien van huismus een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd bij de provincie Utrecht. Door te voorzien in vervangende tijdelijke en permanente verblijfplaatsen is in redelijkheid te verwachten dat een eventuele ontheffing zal worden verleend en is het beoogde plan haalbaar in het licht van de Wet natuurbescherming.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Wettelijk kader

De Wet Bodembescherming schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van een dergelijk onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen. Met voorliggend initiatief vindt er een uitbreiding van de verblijfsrecreatieve activiteiten van Hofstede Hooybroeck plaats. Ondanks het feit dat de uitbreiding plaatsvindt op gronden die in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010' reeds de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' hebben, zal er in verband met het historische gebruik van de gronden voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.2.2 Onderzoek

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek worden voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan in deze toelichting toegevoegd.

4.2.3 Conclusie

PM

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Wettelijk kader

Vanaf 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed van nationaal belang wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarin heeft en hoe het toezicht wordt geregeld.

Als gevolg van deze wet wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het erfgoed meegewogen zoals alle andere aspecten die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

4.3.2 Cultuurhistorie

Het perceel De Steeg 7 kan worden gezien als een cultuurhistorisch waardevol erf. Het hoofdgebouw betreft een gerenoveerde woonboerderij uit 1913. Met onderhavig initiatief wordt de cultuurhistorische waarde als historisch erf versterkt. Een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing doet afbreuk aan de cultuurhistorische waarden. Door de sloop van deze bebouwing, het herstellen van (landschaps)elementen, waaronder herstel van het oude bakhuis en het terugbrengen van de voormalige boomgaard, wordt de cultuurhistorische waarde van het historisch erf De Steeg 7 versterkt.

Daarnaast grenst het plangebied aan een gebied met belangrijke cultuurhistorische waarden, namelijk de Grebbelinie. Voorliggend initiatief mag geen afbreuk doen aan de specifieke cultuurhistorische waarden van deze waterlinie.

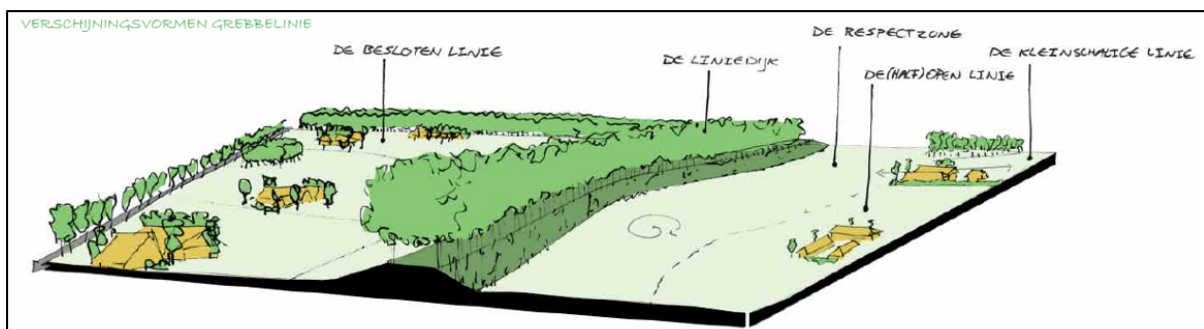
In paragraaf 2.1 is reeds een beschrijving gegeven van het Grebbelinielandschap. Naast de (gebouwde) elementen is ook het gebied rondom de Grebbelinie van belang. Het gaat dan om de relatief open inundatiezijde (voor het zien van de vijand) en de meer beschutte verdedigingszijde (waar men zich verschool). Deze gebieden bepalen voor een groot deel het zicht op en het zicht vanaf de Grebbelinie en zijn daarmee van groot belang voor de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van deze linie. Deze gebieden zijn echter niet aangewezen als rijksmonument. Om ook deze waarden te borgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat handvatten aanreikt en regels stelt ten aanzien van bebouwing en beplanting in deze gebieden. In het onderstaande wordt nader ingegaan op het betreffende beeldkwaliteitsplan.

Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie

Op 8 december 2014 is het inpassingsplan 'Grebbelinielandschap' vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Dit inpassingsplan geldt als het planologische beleidskader voor de Grebbelinie. Een strook aan de oostzijde van het plangebied ligt binnen de begrenzing van het inpassingsplan 'Grebbelinielandschap' en kent de dubbelbestemming 'Waarde - Grebbelinielandschap'. De voor 'Waarde - Grebbelinielandschap' aangewezen gronden zijn tevens aangewezen voor het behoud, herstel en bescherming van de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van de cultuurhistorische waarden, deels uitmakende van de Grebbelinie zoals beschreven het 'Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie'.

De strook aan de oostzijde van het plangebied welke onderdeel is van het Grebbelinielandschap, valt binnen het deelgebied 'de besloten linie'. Dit betreft een zone ten westen van de Grebbeliniedijk en heeft een diepte van 50 m. De besloten linie dient het contrast tussen de open aanvalzijde (oostkant van de liniedijk) van de Grebbelinie en de besloten verdedigingszijde (westkant van de liniedijk) van de Grebbelinie te versterken. Waar aan de oostzijde de openheid en zichtlijnen leidend zijn, wordt in de besloten linie ingezet op meer groen. In de respectzone dienen erven/bebouwingen op afstand gehouden te worden. In de besloten linie is het gewenst dat de erven een rijke hoeveelheid erfbeplanting hebben, waardoor deze qua uitstraling aansluiten op de rijk beplante liniedijk.

Naast het versterken van het contrast tussen west en oost, zoekt de besloten linie naar meer samenhang tussen het zuiden en noorden van de Grebbelinie. De besloten linie draagt hieraan bij door de realisatie van veel erfbeplanting, waardoor de Grebbelinie sterker herkenbaar is als één doorgaande (groene) verdedigingslijn. De uitstraling van de linie is hier leidend en het landschapstype ondergeschikt. Binnen de besloten linie wordt dan ook geen onderscheid gemaakt naar landschapstypen.



Verschijningsvormen Grebbelinie (bron: Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie)

Voor het deelgebied 'de besloten linie' gelden de volgende beeldkwaliteitscriteria:

Algemeen

1. Versterk het karakter van de dichte, besloten westkant van de Liniedijk door middel van een rijke hoeveelheid (historische) gebiedseigen erfbeplanting.
2. Behoud een compacte erfindeling.
3. Plaats bebouwing en erfbeplanting op een minimale afstand van 50 meter ten opzichte van het Linie-element.

Uitbreiding van het erf

4. Behoud een compacte erfindeling met dichte erfbeplanting, zodat het groene karakter van het erf bepalend is voor de uitstraling richting de Liniedijk.
5. Onttrek bedrijfsmatige elementen (zoals silo's en/of sleufplaten) zoveel mogelijk uit het zicht door een goede positionering tussen gebouwen of door gebruik van een dichte erfbeplanting.

Funcieverandering van het erf

6. Versterk de beslotenheid van het erf door op vrijkomende grond dichte erfbeplanting te realiseren, zoals houtwallen en/of boscomplexen.

Toetsing

Met onderhavig initiatief wordt grotendeels voldaan aan de beeldkwaliteitscriteria, zoals die gelden voor het deelgebied 'de besloten linie'. Uit de erfopzet, zoals weergegeven in hoofdstuk 2, blijkt dat Hofstede Hooybroeck wordt voorzien van een stevige erfbeplanting. Het erf krijgt hierdoor de gewenste besloten uitstraling en versterkt de zichtbaarheid van de linie als doorgaande verdedigingslijn. De erfbeplanting beperkt bovendien het stenige beeld van bebouwing aan de Liniedijk en zorgt voor een groenere, rustigere beleving vanaf de Liniedijk.

Voorts is het behoud van een compacte erfindeling een belangrijk criterium voor het deelgebied 'de besloten linie'. In het kader van onderhavig initiatief is rekening gehouden met dit criterium. Zo wordt de beoogde nieuwe vrijstaande bedrijfswoning op de plaats van de huidige melkschuur opgericht, vlak naast de oorspronkelijke woonboerderij. Door deze erfopzet wordt eveneens bijgedragen aan het beperken van een stenig beeld van het erf richting de Liniedijk. Enkel de bebouwing behorende bij de (kleinschalige) natuurcamping (met name kampeerhuisjes) bevindt zich vanwege de aard van een dergelijke functie buiten het compacte erf.

De cultuurhistorische waarden van de Grebbelinie maken daarnaast een zorgvuldige afweging ten aanzien van het bouwvolume in de beoogde nieuwe situatie noodzakelijk. Hierbij is met name de beoogde nieuwe bedrijfswoning relevant. Zoals in voorgaande alinea aangegeven is de beoogde nieuwe bedrijfsbewoning bewust ter plaatse van de huidige melkschuur gesitueerd. Hoewel deze melkschuur al deels gesloopt had moeten zijn in het kader van de in 2009 verleende vergunning, maakt dit gebouw wel onderdeel uit van de historische erfopzet. Deze historische erfopzet en het behoud/herstel daarvan, wordt met onderhavig initiatief gerespecteerd. De huidige melkschuur kent een totale inhoud van ruim 800 m³. Door de maximale inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, te beperken tot 600 m³, ontstaat een kleiner bouwvolume dan historisch aanwezig op deze locatie. In verband met de cultuurhistorische waarden van de Grebbelinie is besloten om de binnenplanse afwijkingmogelijkheid voor het vergroten van de bedrijfswoning tot maximaal 800 m³, zoals die bestaat op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010', niet meer op te nemen in onderhavig bestemmingsplan. Op deze wijze wordt voorkomen dat met eventuele gebruikmaking van een dergelijke binnenplanse afwijkingmogelijkheid alsnog een groter bouwvolume ontstaat nabij de Grebbelinie.

Door de situering van de beoogde nieuwe bedrijfswoning achter de bestaande wagenloods en naast de (voormalige) woonboerderij in combinatie met het kleinere bouwvolume ten opzichte van de huidige melkschuur, wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden van de Grebbelinie. Het stenig beeld vanaf de Liniedijk neemt niet toe. Andersom geldt dat er geen waardevolle zichtlijnen vanaf De Steeg richting de Liniedijk worden doorbroken.

Hoewel het erf van de Steeg 7 niet direct tegen de Liniedijk aan ligt, is deze hier wel op korte afstand van gesitueerd. De gewenste minimale afstand van 50 meter is in het onderhavige geval echter niet haalbaar.

Een grotere afstand is, afgezien van praktische bezwaren, niet mogelijk gezien de omsluiting door het Natuurnetwerk Nederland. Verwezen wordt naar de afbeelding in subparagraaf 4.1.2. Daarnaast is van belang dat ten opzichte van de huidige situatie geen (verdere) afbreuk wordt gedaan aan de herkenbare lineaire vorm van de Liniedijk. De gronden kennen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010' immers reeds de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' waarbij de regels dwingend voorschrijven dat een strook met een breedte van 5 meter rondom de terreinen uitsluitend is bestemd voor landschappelijke inpassing van de recreatieterreinen door middel van dichte opgaande beplanting, bestaande uit streekeigen bomen en struiken. Het beoogde initiatief brengt hierin geen wijziging aan.

Tot slot wordt opgemerkt dat onderhavig initiatief van positieve invloed is op het cultureel erfgoed van de Grebbelinie door het beleefbaar maken hiervan.

Conclusie

Concluderend maakt het plangebied onderdeel uit van een gebied met belangrijke cultuurhistorische waarden. Onderhavige ontwikkeling doet geen afbreuk aan deze cultuurhistorische waarden, maar leidt juist tot een versterking. Het aspect cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor de gewenste uitbreiding van de verblijfsrecreatieve activiteiten van Hofstede Hooybroeck.

4.3.3 Archeologie

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Voorts geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

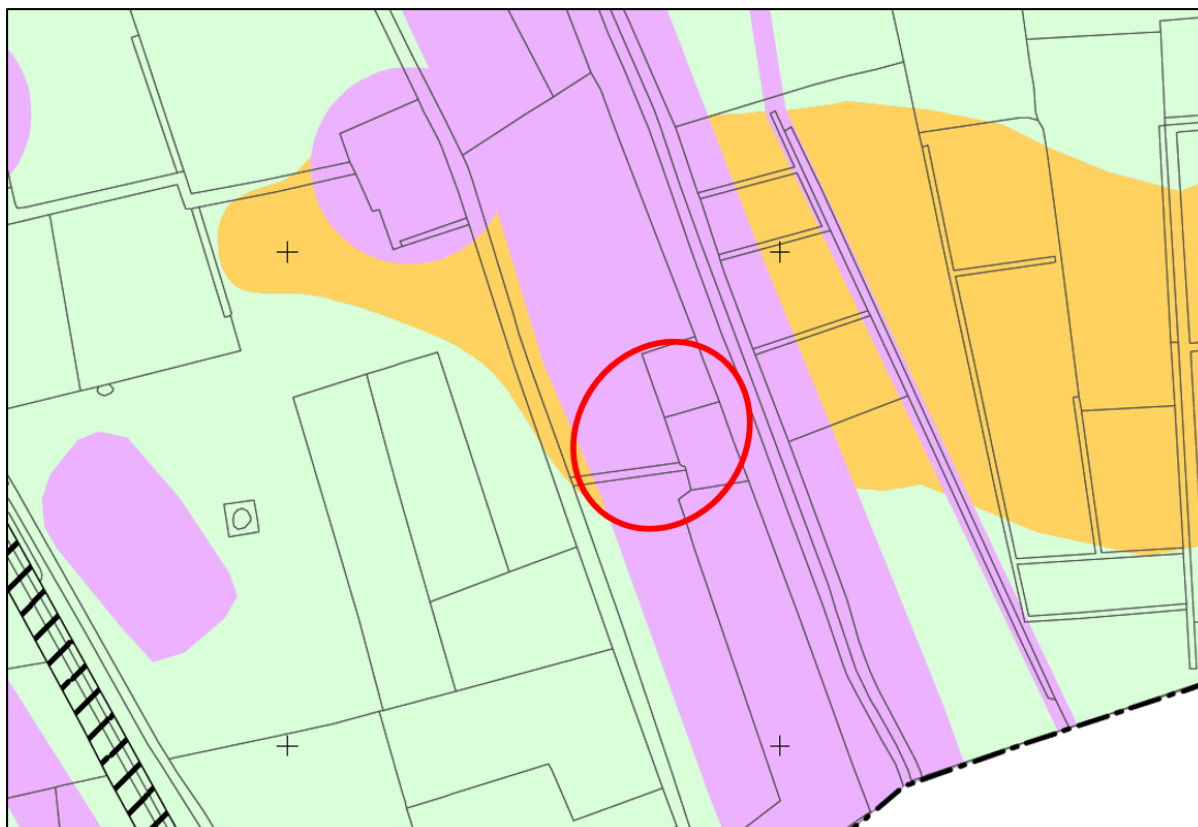
Het plangebied kent op basis van het geldende bestemmingsplan grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2'. Op basis van deze dubbelbestemming zijn de betreffende gronden, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden. Conform de regels bij de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2' is archeologisch onderzoek nodig bij het realiseren van bouwwerken met graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm met een oppervlakte van meer dan 100 m².

Verder toetst de gemeente Woudenberg initiatieven aan de archeologische beleidsadvieskaart. Op deze kaart is het grootste deel van het plangebied aangewezen als Archeologisch Waardevol Gebied (AWG) dan wel geldt er een hoge archeologische verwachting. Een archeologisch onderzoek is in beide gebieden verplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm over een oppervlakte groter dan 100 m².

Met het beoogde initiatief vinden er diverse bodemingrepen plaats in de vorm van de realisatie van maximaal 10 ecolodges, een toiletgebouw/afwasplaats, een kantine en een bedrijfswoning met eventuele bijbehorende bouwwerken. Daarnaast vindt er mogelijk herstel van het oude bakhuis plaats, moeten er kabels en leidingen en parkeerplaatsen worden aangelegd en wordt rekening gehouden met versterking van erfbeplanting.

De nieuwbouw in de vorm van de nieuwe vrijstaande bedrijfswoning en herstel van het oude bakhuis wordt gerealiseerd op bestaande structuren waar de grond al is geroerd. Of de vrijstellingsgrens qua diepte van de bodemingrepen in combinatie met de oppervlakte met het beoogde initiatief wordt overschreden, hangt onder meer af van de wijze van funderen, de diepte van de ligging van kabels en leidingen en de diepte van de graafwerkzaamheden ten behoeve van de parkeerplaatsen.

Bij de verdere uitwerking van het beoogde initiatief zal blijken of de vrijstellingsgrens wordt overschreden. In het kader van onderhavig bestemmingsplan zijn de archeologische belangen geborgd door de dubbelbestemming uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010' over te nemen in dit bestemmingsplan. Indien blijkt dat de vrijstellingsgrens wordt overschreden, zal in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart met plangebied globaal rood omlijnd

4.3.4 Conclusie

Met de gewenste ontwikkeling worden cultuurhistorische panden of structuren niet aangetast, maar juist versterkt. Voorts vindt de ontwikkeling plaats in beschermd archeologisch gebied, maar zal uit de verdere uitwerking van het beoogde initiatief moeten blijken of de vrijstellingsgrens van een oppervlakte van 100 m² in combinatie met een diepte 30 cm/40 cm wordt overschreden. Indien dit het geval is, zal in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De archeologische waarden zijn beschermd door de dubbelbestemming uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010' over te nemen in dit bestemmingsplan. Er zijn dan ook geen belemmeringen vanuit cultuurhistorie en archeologie voor onderhavig initiatief.

4.4 Verkeer en parkeren

Zowel vanuit de ruimtelijke ordening als vanuit verkeer en vervoer is een goede ontsluiting van belang. Daarnaast dient voorzien te worden in voldoende parkeerplaatsen. Onderstaand worden eerst de mobiliteitseffecten in beeld gebracht. Vervolgens volgt een overzicht van het parkeren.

4.4.1 Verkeer

Hofstede Hooybroeck is centraal gelegen in Nederland. Per auto is de locatie te bereiken vanaf de A12/A30 richting de N224/N226. Na deze hoofdweg volgt nog een beperkte route via landelijke wegen.

Met het initiatief vindt een uitbreiding van de bestaande activiteiten plaats door een natuurcamping te realiseren met 10 kampeerhuisjes (in de vorm van jaarronde verhuur van eco-lodges) en 16 niet-permanente standplaatsen (glamping tenten of kampeerplaatsen voor tenten, campers en caravans).

De verkeersaantrekkende werking van de toe te voegen natuurcamping is te bepalen aan de hand van de kencijfers van 'CROW 381 Toekomstbestendig parkeren'. Gezien de aard van het initiatief en de oppervlakte/capaciteit van de kampeerhuisjes wordt de natuurcamping ingedeeld in de categorie 'Camping (kampeerterrain)'. Verder wordt rekening gehouden met de kencijfers behorende bij 'weinig stedelijk' en 'buitengebied'. Op basis van de planopzet is de volgende inschatting te maken.

Omschrijving	Min.	Max.	Aantal (standplaatsen)	Tot. min.	Tot. max.
Camping (kampeerterrein)	0,4	0,4	26	10,4	10,4
Totaal verkeersbewegingen / etmaal				11	11

Tabel verkeersgeneratie per dag natuurcamping

Op basis van bovenstaande berekening resulteert het aantal verkeersbewegingen per dag in de beoogde nieuwe situatie als gevolg van de toe te voegen natuurcamping in maximaal 11 verkeersbewegingen.

Voor de groepsaccommodatie zijn geen landelijke kengetallen beschikbaar. Om tot een goede inschatting te komen, wordt derhalve uitgegaan van het verwachte aantal bezoekers in de nieuwe situatie. Uitgangspunt is dat de groepsaccommodatie met een efficiëncyslag in de beoogde nieuwe situatie een maximale capaciteit heeft van circa 30 personen.

Worst case voeren gasten meerdere verplaatsingen per dag uit om te recreëren of andere voorzieningen te bezoeken. Daarbij wordt rekening gehouden met het feit dat de groepsaccommodatie over een eigen kookgelegenheid beschikt. Uitgaande van gemiddeld vier ritten per persoon per dag en een gemiddelde voertuigbezetting van 4 personen, leidt dat op een gemiddelde dag tot 30 verkeersbewegingen (15 voertuigen heen en terug).

Tot slot geldt voor de vrijstaande bedrijfswoning een verkeersgeneratie van maximaal 9 verkeersbewegingen per dag conform de kencijfers van 'CROW 381 Toekomstbestendig parkeren'.

Concluderend is er in de beoogde nieuwe situatie sprake van 50 verkeersbewegingen per etmaal. Gezien de ligging van het plangebied en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied mag worden aangenomen dat dit niet leidt tot problemen met de verkeersafwikkeling. Het initiatief heeft een gering en verantwoord effect op de omliggende ontsluitingswegen. Daarbij is van belang dat de situatie is berekend dat zowel de natuurcamping als de groepsaccommodatie volledig bezet is. Dit is een worst-case situatie die zich slechts een beperkte periode van het jaar zal voordoen. Daarnaast is er reeds sprake van bestaande verkeersbewegingen als gevolg van de huidige groepsaccommodatie.

4.4.2 Parkeren

De parkeerbehoefte van de toe te voegen natuurcamping is eveneens te bepalen aan de hand van de kencijfers van 'CROW 381 Toekomstbestendig parkeren'. In onderstaande tabel is het benodigde aantal parkeerplaatsen weergegeven. Zoals aangegeven wordt de natuurcamping ingedeeld in de categorie 'Camping (kampeerterrein)' en wordt rekening gehouden met de kencijfers behorende bij 'weinig stedelijk' en 'buitengebied'. Op basis van de planopzet is de volgende inschatting te maken.

Omschrijving	Min.	Max.	Aantal (standplaatsen)	Tot. min.	Tot. max.
Camping (kampeerterrein)	1,1	1,3	26	28,6	33,8
Totaal aantal parkeerplaatsen				29	34

Tabel parkeren natuurcamping

Gelet op bovenstaande tabel zijn ten behoeve van de natuurcamping minimaal 29 parkeerplaatsen benodigd. In de beoogde nieuwe situatie zijn op eigen terrein 40 parkeerplaatsen aanwezig ten behoeve van de natuurcamping en de groepsaccommodatie. Derhalve resteert voor de groepsaccommodatie (met een maximale capaciteit van circa 30 personen) een capaciteit van 11 parkeerplaatsen. Uitgaande van een gemiddelde voertuigbezetting van 4 personen voor wat betreft de groepsaccommodatie, wordt derhalve voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Hierbij wordt wederom opgemerkt dat bovenstaande situatie van volledige bezetting een worst-case situatie is die zich slechts een beperkte periode van het jaar zal voordoen. Bovendien is er op het terrein, afgezien van de te realiseren parkeerplaatsen, voldoende ruimte aanwezig om eventueel meer voertuigen te parkeren. Het is dan ook niet waarschijnlijk dat (een deel van) de parkeervraag op en de openbare ruimte wordt afgewenteld.

Voor wat betreft laadpunten geeft het CROW een minimum van 2,5% aandeel laadpunten voor bij een

camping. Derhalve zal bij de beoogde parkeervoorziening minimaal één laadpunt worden gerealiseerd. Ten behoeve van de nieuwe bedrijfswoning worden twee afzonderlijke parkeerplaatsen aangelegd.

4.4.3 Conclusie

Voorgenomen initiatief zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen.

Omdat titel 5.2 van de Wm ingaat op de luchtkwaliteit, staat dit ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Hierin wordt gesteld dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen leiden niet tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit verbetert tengevolge van de plannen (per saldo) of blijft ten minste gelijk;
- de plannen dragen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekende mate (NIBM) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en/of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als NIBM moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goede ruimtelijke ordening

Plannen dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen die in dat kader een rol speelt, ofwel de luchtkwaliteit dien geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarbij speelt de mate van blootstelling en de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging een rol. Wat dat laatste betreft is het Besluit Gevoelige bestemmingen van belang.

4.5.2 Beoordeling

Effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit

Voor de beoogde uitbreiding van de verblijfsrecreatieve activiteiten van Hofstede Hooybroeck geldt dat dit niet onder een in de regeling NIBM opgenomen categorie valt. Om die reden is de bijdrage aan de luchtkwaliteit berekend met de zogenaamde NIBM-tool. Om voor kleine projecten te kunnen bepalen of het project als 'niet in betekenende mate' beschouwd mag worden, heeft het toenmalige ministerie van VROM in de NIBM-tool (en handleiding) gepubliceerd op de website van InfoMil (www.infomil.nl). De invoer van de maximaal te verwachten toename van verkeersbewegingen in de NIBM-tool leidt tot de conclusie dat het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)		50
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Rekenresultaat NIBM-tool (bron: <http://www.infomil.nl>)

Luchtkwaliteit ter plaatse

Vanuit de wet milieubeheer gelden grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). Daarnaast hanteert de World Health Organization (WHO) advieswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de waarden ter plekke van het plangebied, de grenswaarden en de advieswaarden.

Stof	Jaar 2020	Grenswaarde	Advieswaarde
NO ₂	11 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³
PM ₁₀	16 µg/m ³	40 µg/m ³	15 µg/m ³
PM _{2,5}	9 µg/m ³	20 µg/m ³	5 µg/m ³

Waarden in het plangebied, grenswaarden en advieswaarden luchtkwaliteit

Gelet op het voorgaande wordt op de planlocatie ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

De advieswaarden van de WHO liggen ver beneden de wettelijke grenswaarden. In de huidige situatie liggen de concentraties NO₂ en PM₁₀ reeds tegen de advieswaarde van de WHO aan. Voor wat betreft PM_{2,5} ligt de huidige waarde verder af van de advieswaarde. Met inachtneming van de verwachting dat de concentraties in de toekomst verder zullen afnemen, zijn de huidige waarden acceptabel voor een goed verblijfsklimaat op de planlocatie.

4.5.3 Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

Tot slot is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoende voor een goed verblijfsklimaat op de planlocatie.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Industrielawaai

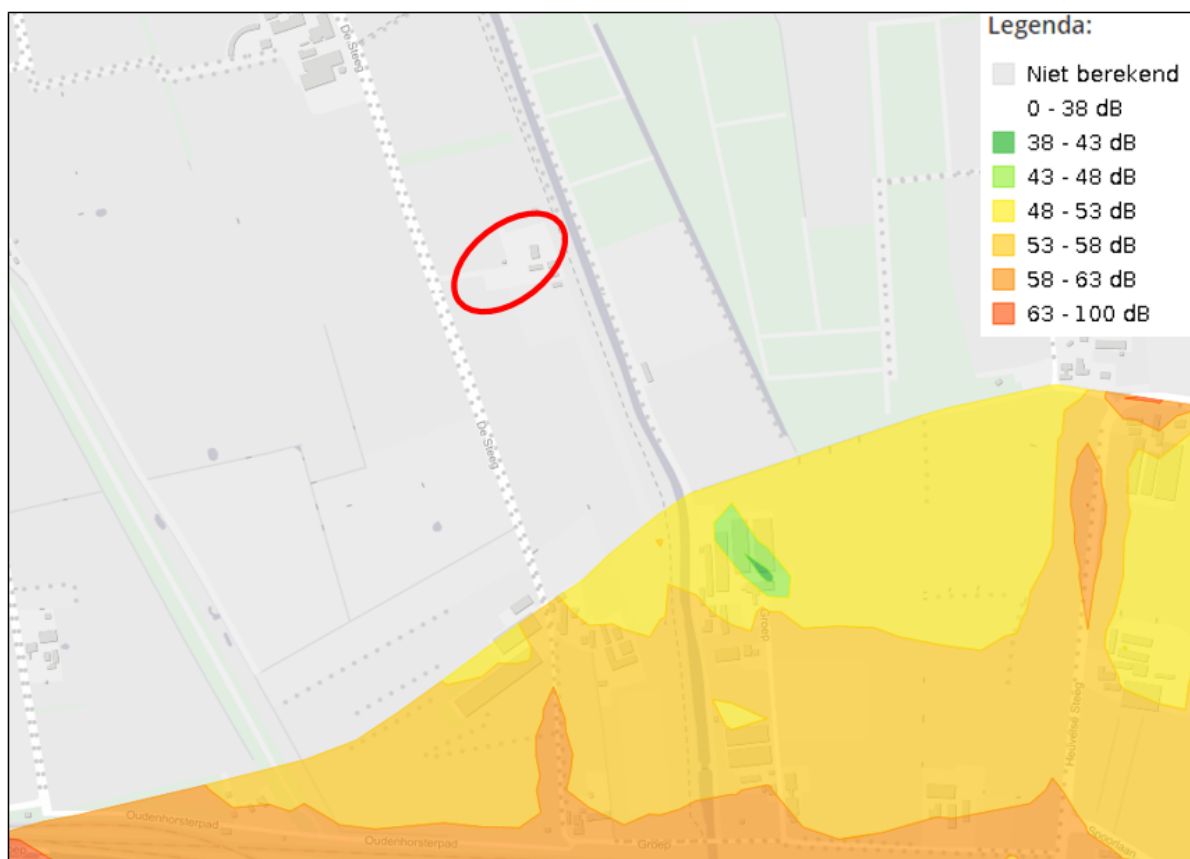
Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

4.6.2 Beoordeling

Met onderhavig initiatief wordt geluidsgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt in de vorm van een vrijstaande bedrijfswoning. Recreatief verblijf geldt in de zin van de Wgh niet als een geluidsgevoelige bestemming, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening verdient dit wel enige bescherming.

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein. Daarnaast ligt de locatie De Steeg 7 buiten de onderzoekszone van de spoorlijn Utrecht-Arnhem en buiten de onderzoekszone van de rijksweg A12. Het plangebied ligt wel binnen de zone van De Steeg (60 km/u). Strikt genomen zou daarmee een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk zijn. Gelet op de aard en het karakter van De Steeg met bijbehorende lage verkeersintensiteit, kan zonder nader onderzoek op voorhand worden gesteld dat de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op De Steeg niet hoger zal zijn dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder.

Om deze conclusie te staven is het Geoportaal van de ODRU geraadpleegd. Daaruit blijkt dat de geluidbelasting op ruim 350 meter van het plangebied in de categorie 48 - 53 dB valt. Daarmee kan worden gesteld dat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van het plangebied niet aan de orde zal zijn.



Uitsnede Geoportaal ODRU met aanduiding plangebied. Geluidscontouren wegverkeer 2030 incl. aftrek 110g Wgh

4.6.3 Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in

plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid. Bij de toetsing is de planologische situatie maatgevend. De bedrijvigheid die zich volgens het planologische regime mag vestigen komt aan de orde. Er wordt derhalve uitgegaan van de maximale planologische invulling van de toegekende bestemming.

Omgevingstype

De locatie De Steeg 7 ligt in het buitengebied van de gemeente Woudenberg. In de directe omgeving liggen slechts enkele milieubelastende functies. Gelet op deze ligging is er sprake van het omgevingstype 'rustig buitengebied'.

4.7.2.1 Externe werking

Bij externe werking gaat het er om of de nieuwe functie in de omgeving past. De vraag dient beantwoord te worden of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling tot een situatie leidt die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

Een verblijfsrecreatieve functie betreft een milieubelastende activiteit voor de directe omgeving. Conform de genoemde VNG-publicatie geldt voor de functies 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) milieucategorie 3.1, waarbij het milieuaspect 'geluid' maatgevend is. In rustig buitengebied is een richtafstand van 50 meter van toepassing. De dichtstbijzijnde geluidgevoelige objecten (woningen) liggen op een afstand van ruim 300 meter van de bestemmingsgrens 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. Daarmee mag er vanuit worden gegaan dat er ook in de beoogde nieuwe situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende geluidgevoelige objecten.

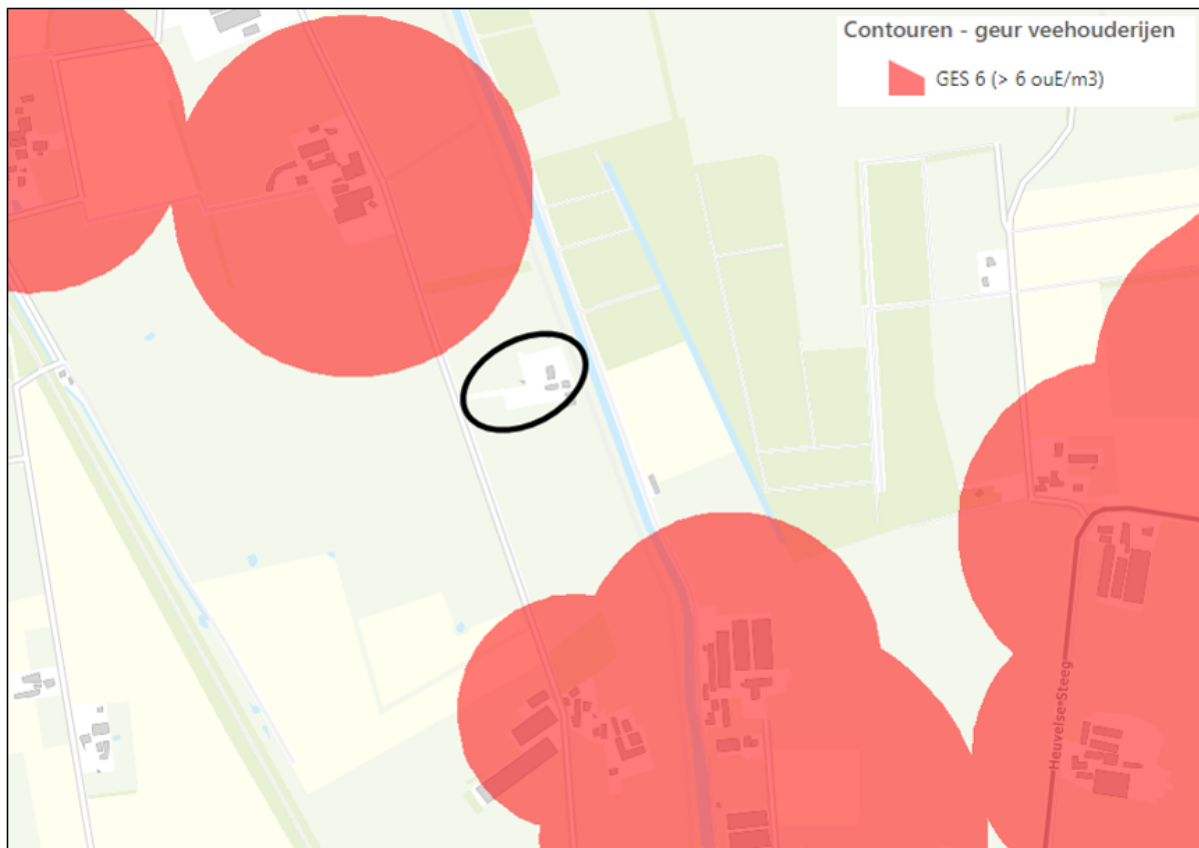
4.7.2.2 Interne werking

Bij interne werking gaat het er om of de omgeving de nieuwe functie toelaat. De vraag dient beantwoord te worden of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en of bestaande functies andersom niet onevenredig worden belemmerd in de bedrijfsvoering. Het plangebied wordt bestemd ten behoeve van verblijfsrecreatie met bijbehorende bedrijfswoning. Dit betreffen milieugevoelige functies. Voor wat betreft relevante milieubelastende functies, gaat het in de directe omgeving uitsluitend om agrarische bedrijvigheid.

Ten noordwesten van het plangebied ligt een agrarisch bouwvlak ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijvigheid. Artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij stelt dat de afstand tussen een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en een grondgebonden bedrijf minimaal 50 meter moet bedragen. Het agrarisch bouwvlak bevindt zich op ruim 200 meter van het beoogde verblijfsrecreatieve terrein. Daarmee wordt voldaan aan de vaste afstand uit de Wet geurhinder en veehouderij en mag ter plaatse van het plangebied worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ten opzichte van deze milieubelastende functie.

Voor het overige liggen ten zuiden van het plangebied op een afstand van circa 400 meter en verder enkele intensieve veehouderijen. Om de geurbelasting van de betreffende bedrijven te kunnen beoordelen is de Atlas van de provincie Utrecht geraadpleegd. Op de kaart met geurcontouren van veehouderijen is door middel van de GES-score de milieugezondheid in beeld gebracht. De GES-score loopt uiteen van 0 tot en met 8. Het cijfer 0 is zeer goed (geen belasting voor de gezondheid), 8 is zeer onvoldoende voor de gezondheid, vanaf score 6 is er sprake van een onvoldoende.

Uit onderstaande afbeelding blijkt dat het plangebied buiten de geurcontouren valt waar de milieugezondheid als onvoldoende wordt beschouwd. Daarmee mag ter plaatse van het plangebied worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.



Uitsnede Atlas provincie Utrecht met aanduiding plangebied, geurcontouren veehouderijen

Met inachtneming van de afstand tot het plangebied, de ligging van overige reeds bestaande milieugevoelige functies en het feit dat zowel het bestemmingsvlak als het bouwvlak met onderhavig

initiatief niet wordt vergroot, worden omliggende agrarische bedrijven niet (verder) belemmerd door voorliggend plan.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt de uitbreiding van de verblijfsrecreatieve activiteiten van Hofstede Hooybroeck niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieubelastende functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

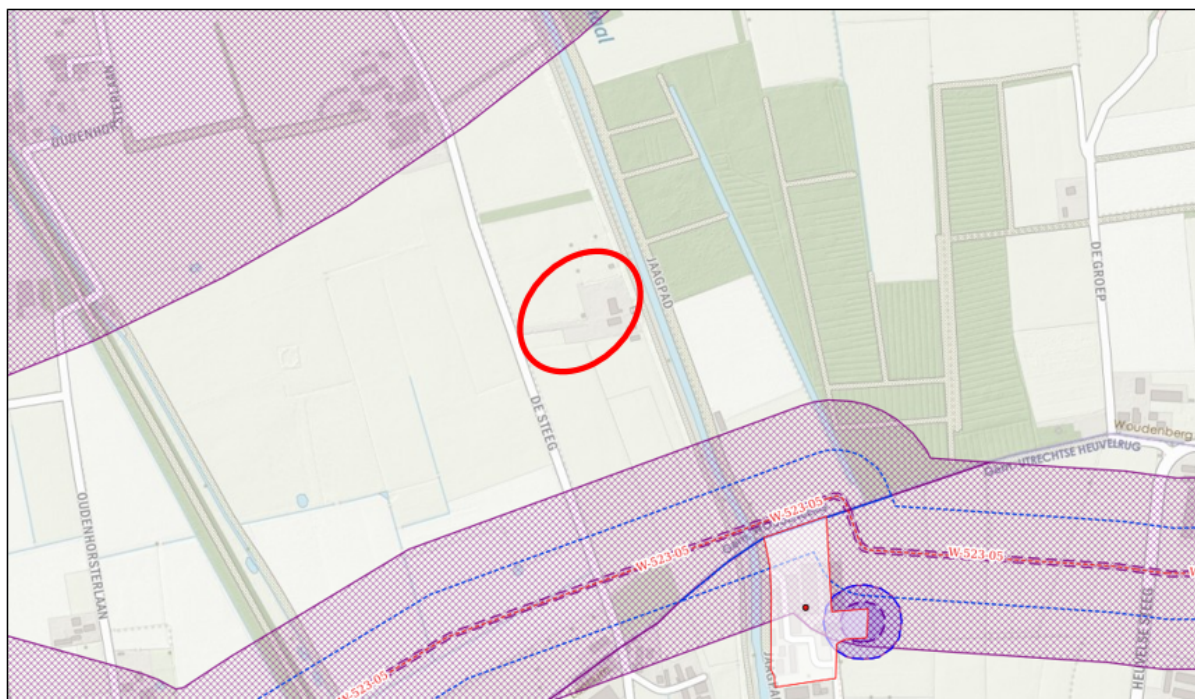
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2 Beoordeling

Een kampeerterrein of ander recreatieterrein bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen betreft conform het Bevi een kwetsbaar object. De beoogde ontwikkeling dient dan ook getoetst te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de Signaleringskaart EV geraadpleegd. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede Signaleringskaart EV met aanduiding plangebied

Transport gevaarlijke stoffen

Er moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Vaarwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de buurt van het plan. De A12 ligt op een afstand van circa 1,1 kilometer van het plangebied. Daarmee valt het plangebied binnen het invloedsgebied van de A12. Aangezien het plangebied verder dan 200 meter van de transportroute ligt, is volgens artikel 8 van het Bevt geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico vereist. Wel dient er volgens artikel 7 in de toelichting van het bestemmingsplan ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hierop wordt in subparagraaf 4.8.3 nader ingegaan.

De spoorlijn Amersfoort-Utrecht is niet aangewezen als basisnetroute. Er vindt dus geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Om deze reden is de spoorlijn niet relevant in het kader van externe veiligheid.

Op ruim 300 meter van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding. Het betreft de leiding W-523-05. Het plangebied valt niet binnen het invloedsgebied van de betreffende leiding.

Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI en vormt de gewenste ontwikkeling geen gevaar voor de omgeving.

4.8.3 Verantwoording groepsrisico

Zoals aangegeven volstaat in dit geval een beknopte verantwoording van het groepsrisico, op basis van artikel 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Er dient onder meer aandacht te worden besteedt aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Effecten

Bij een ongeval op de snelweg met een tankwagen met gevaarlijke stoffen is het mogelijk dat er een toxische wolk ontstaat, en deze over het plangebied trekt. Vaak is dit een kleurloze, reukloze, giftige vloeistof. De giftige stof is zeer giftig bij huidcontact en inademing. Het effectgebied waarbinnen onherstelbare of ernstige gezondheidsklachten bij blootstelling kunnen optreden is bij stabiel weer (type F1,5) tot voorbij de 1.500 meter.

Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten, in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening hanteert de regionale brandweer de richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie "Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid" en het bouwbesluit 2012.

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een ramp of een zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van het plangebied als ook de risicobron is hierbij van essentieel belang. Gelet op de bestaande ontsluitingen van het perceel De Steeg 7, wordt de bereikbaarheid voldoende geacht.

Vanwege het vrijkomen van gevaarlijke stoffen is het wenselijk dat het plangebied en de risicobron tenminste tweezijdig kan worden benaderd om niet afhankelijk te zijn van meteorologische invloeden. In onderhavig plan wordt hieraan voldaan. Het plangebied is zowel vanuit noordelijke als vanuit zuidelijke richtint bereikbaar via De Steeg. Dit geeft hulpdiensten genoeg mogelijkheden qua bereikbaarheid indien zij moeten optreden in geval van calamiteiten. Ook zijn de risicobronnen goed bereikbaar.

Voorts dient de brandweer snel te kunnen beschikken over voldoende bluswater om een incident adequaat te kunnen bestrijden. In de huidige situatie zijn er geen bluswatervoorzieningen aanwezig in de directe nabijheid van het plangebied. Het naast het plangebied gelegen Valleikanaal is door het tussenliggende dijklichaam niet geschikt als de primaire bluswatervoorziening voor het plangebied. De beschikbaarheid van voldoende bluswatervoorzieningen wordt meegenomen bij het uitwerken van de verdere inrichting van het plangebied en afgestemd met het team Operationele Voorbereiding van de Veiligheidsregio Utrecht.

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of zwaar ongeval plaatsvindt.

Voor het toxische wolkscenario is de beste optie om in een aangewezen gebouw te schuilen tot de lekkage is verholpen en/of de concentratie in de lucht laag genoeg is om het gebied te ontvluchten. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gifwolk het gebouw niet binnendringt. Het eenvoudig en snel kunnen uitschakelen van het ventilatiesysteem is daarvoor een vereiste in combinatie met het sluiten van deuren en ramen. In het geval in onderhavig plan gebruik wordt gemaakt van mechanische ventilatie zal deze worden voorzien van uitschakelbare ventilatie, zodat men in de woning kan schuilen en toxisch gas niet naar binnen wordt gezogen. De mechanische ventilatie is met één druk op de knop uit te schakelen. Voor de woning wordt dit bereikt door de stekker van de mechanische ventilatie op een makkelijk bereikbare plek te installeren.

Voor de personen die verblijven in de ecolodges of de kampeerplaatsen is de bestaande groepsaccommodatie op het terrein een goede schuilmogelijkheid. Er zal nader worden bekeken of de groepsaccommodatie hiervoor geschikt is in verband met mogelijkheden om de ventilatie uit te schakelen of dicht te zetten. Deze vluchtmogelijkheid zal tevens worden opgenomen in het bedrijfsnoodplan.

In het geval gebruik wordt gemaakt van natuurlijke ventilatie worden, in het kader van risicocommunicatie, de toekomstige gebruikers geïnformeerd over de mogelijke scenario's en handelingsperspectieven daarbij.

Om te zorgen dat de personen in het getroffen of bedreigde gebied beter op de hoogte zijn van de mogelijkheden om zich in veiligheid te stellen, is een goede risicocommunicatie van groot belang. De gebruikers van de locatie Hofstede Hooybroeck zullen worden geïnformeerd over de mogelijke scenario's en handelingsperspectieven daarbij.

In zijn algemeenheid geldt dat de aanwezige personen in het plangebied zelfredzame personen zijn.

4.8.4 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A12. Met betrekking tot het groepsrisico is in het voorgaande de vereiste beknopte verantwoording gegeven.

4.9 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor onderhavige ontwikkeling relevante nota's.

Rijk

Het Nationaal Waterbeleid is gericht op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het nationale beleid heeft geen directe implicaties voor dit bestemmingsplan.

Provincie

Het Bodem- en waterprogramma 2022-2027 (BWP) is een uitwerking van ambities voor de bodem en het water uit de provinciale Omgevingsvisie. Onderdeel van het programma is het wettelijk verplichte Regionaal Waterplan onder de Waterwet. Het programma beschrijft hoe de provincie samen met andere partners wil werken aan ambities uit de Omgevingsvisie, welke beleidskeuzes ze maken en hoe ze hier uitvoering aan willen geven.

Een van de beleidsthema's in de Omgevingsvisie is 'klimaatbestendig en waterrobuust'. Het BWP geeft invulling aan dat thema. De Omgevingsvisie beschrijft het 'wat' (ambities), het BWP het 'hoe' (uitvoering) de provincie in samenwerking met andere overheden uitvoering geeft.

Het programma gaat over duurzaam gebruik van de ondergrond, circulariteit, schoon oppervlaktewater, schone bodem en grondwater, voldoende water, waterveiligheid en energie uit bodem en water. Ook actuele vraagstukken zijn onderdeel van het programma. Het gaat dan bijvoorbeeld over omgaan met de toenemende periodes van droogte en wateroverlast, de toenemende drukte in de ondergrond en het vaststellen van doelen en maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water (KRW).

Duurzaam gebruik ondergrond is op de gehele provincie Utrecht van toepassing.

Doel: De ondergrond (bodem, grondwater en diepe ondergrond) wordt nu en in de toekomst zorgvuldig, veilig en duurzaam gebruikt, waarbij: De ondergrond optimaal wordt benut voor alle uiteenlopende maatschappelijke opgaven. De kwaliteit van de ondergrond niet achteruitgaat als gevolg van het gebruik ervan en waar mogelijk verbetert.

Waterveiligheid

Het grootste deel van onze provincie, ook Woudenberg, ligt in overstroombaar gebied. Dit betekent dat bij een eventuele doorbraak van keringen Woudenberg te maken krijgt met overstromingen. De provincie en het waterschap dragen zorg voor het overstromingsgevaar en de overstromingsrisico's en neemt zowel preventieve als reactieve maatregelen.

Waterschap Vallei en Veluwe

Blauwe Omgevingsvisie 2050

Op 20 februari 2019 is door het algemeen bestuur van waterschap Vallei en Veluwe de Blauwe Omgevingsvisie (BOVI 2050) vastgesteld. Met deze BOVI zet waterschap Vallei en Veluwe op nieuwe wijze koers naar een duurzame en waterinclusieve leefomgeving. In de BOVI wordt gedacht vanuit drie waterprincipes:

1. Water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening.
2. Maximaal vasthouden en schoonhouden van water.
3. Partnerschap als watermerk.

De visiekaart en waterprincipes werken door in de doelen van het nieuwe waterprogramma.

Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027

Het algemeen bestuur van waterschap Vallei en Veluwe heeft op 22 november 2021 het Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 (BOP) vastgesteld.

Het BOP is de tactische uitwerking van de Blauwe omgevingsvisie (BOVI2050). Met als overkoepelend thema 'een waardevolle leefomgeving', worden de maatschappelijke thema's klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie en biodiversiteit, gekoppeld aan de drie waterprincipes en geïntegreerd in vier gebiedsprogramma's. Het plangebied valt binnen het gebiedsprogramma Gelderse Vallei. In de directe omgeving van Woudenberg is onder meer het volgende doel gesteld:

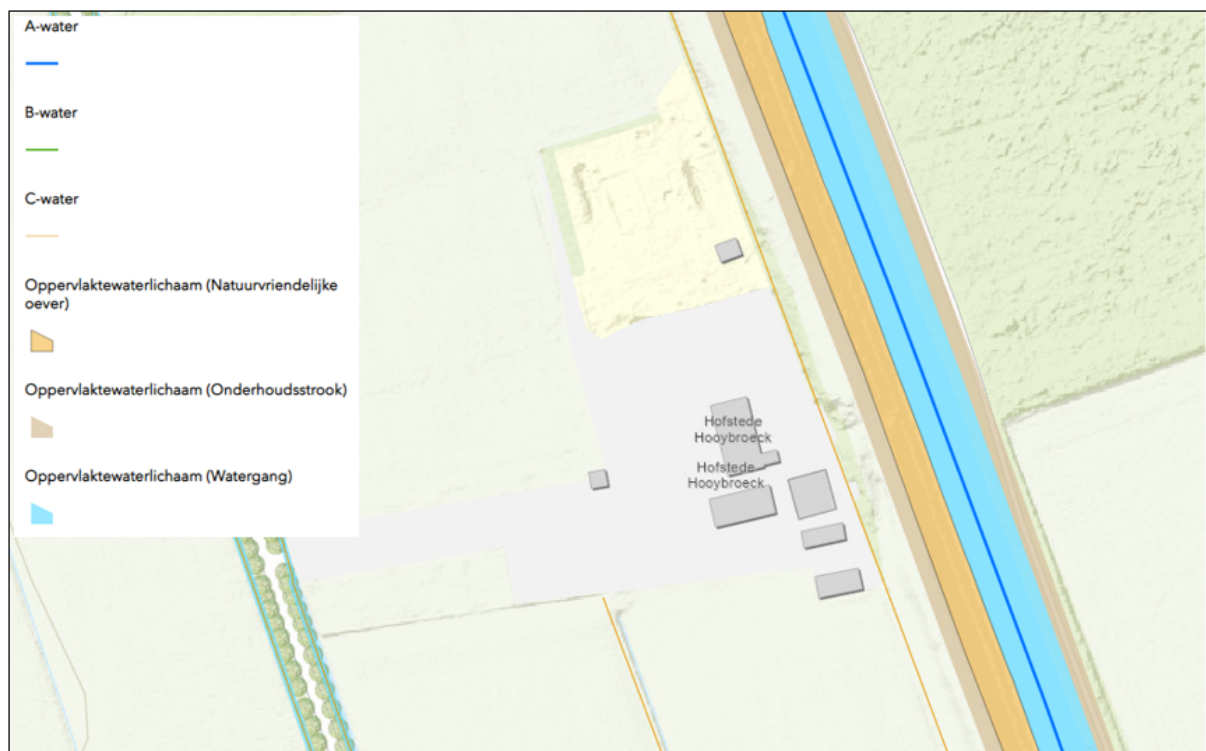
- Landgoederen (onder andere Groot Bylaer) langs de beken en de Utrechtse Heuvelrug bieden kansen om het watersysteem te verbeteren en natuurwaarden te versterken.

4.10.3 Watertoets

Om het voornemen te toetsen aan het waterbeleid, is de digitale watertoets uitgevoerd. Het resultaat is als bijlage bij deze toelichting gevoegd (Bijlage 5). Initiatienemers houden rekening met de aangegeven uitgangspunten en adviezen. De volgende onderwerpen zijn in ieder geval van belang:

Watergangen

Uit de watertoets blijkt dat het plan invloed heeft op het watersysteem, waterkeringen en/of afvalwaterketen. Dit is het gevolg van het feit dat het plangebied volgens de digitale watertoets een A- of B-watergang raakt. Uit de legger Watersysteem van het Waterschap Vallei en Veluwe blijkt echter dat het plangebied uitsluitend een C-watergang raakt. Met onderhavig initiatief blijft de betreffende watergang onaangetast. Er vinden geen fysieke ingrepen of wijzigingen plaats aan de watergang zelf. Verder valt het plangebied buiten de onderhoudsstrook met een breedte van 5 meter in verband met de naastgelegen A-watergang (het Valleikanaal). Vanuit het thema 'watergangen' bestaan er dan ook geen belemmeringen.



Uitsnede Legger Watersysteem (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Watercompensatie

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, kan aanleg van extra waterberging noodzakelijk zijn. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd.

Met onderhavig initiatief zal de oppervlakte aan verharding per saldo toenemen. Ten behoeve van de uitbreiding wordt circa 283 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Anderszijds wordt ter plaatse van het zuidelijk deel van het plangebied een nieuwe vrijstaande bedrijfswoning gerealiseerd en wordt het oude bakhuis hersteld.

De toename aan verharding vindt op het noordelijk deel van het plangebied plaats waar de natuurcamping wordt gerealiseerd. Er is sprake van verharding in de vorm van 10 kampeerhuisjes met een maximum oppervlakte van 70 m² per kampeerhuisje. Voor het overige zal de infrastructuur, inclusief de parkeervoorziening, in hoofdzaak worden uitgevoerd in de vorm van waterdoorlatende verharding passend bij de aard als natuurcamping. Voor de parkeerplaatsen wordt gedacht aan grasstenen. Voor de rijwegen wordt niet uitgegaan van een gesloten waterafvoersysteem. Mogelijk worden betonstenen met

infiltratiegoten, waterdoorlatende klinkers of bijvoorbeeld ZOAK-klinkers toegepast. Halfverharding is eveneens mogelijk.

Gelet op de reeds bestaande verharding in combinatie met de aard van het initiatief, zal de totale toename van het verhard oppervlak altijd beperkt blijven tot maximaal 1.500 m². Daarmee is geen watercompensatie benodigd.

Riolering

Het hemelwater van het verhard oppervlak zal direct worden afgevoerd naar het oppervlaktewater in de directe omgeving van het plangebied (afkoppelen) dan wel worden geïnfilteerd. Voor wat betreft de aansluiting op het riool zal nadere afstemming plaatsvinden met de gemeente Woudenberg.

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 of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. De gemeente kan hiermee verder helpen.

4.10.4 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief. In het kader van het wettelijk vooroverleg zal het waterschap op de hoogte worden gesteld van de planvorming.

4.11 M.e.r.-beoordeling

4.11.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het Besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan (deels) gezien worden als 'permanent kampeerterrein' (D10). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarden, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.11.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Kenmerken van het project

Onderhavig initiatief ziet op een uitbreiding van de verblijfsrecreatieve activiteiten van Hofstede Hooybroeck. Concreet gaat het in hoofdzaak om de realisatie van een kleinschalige natuurcamping met 10 kampeershuisjes (in de vorm van jaarronde verhuur van eco-lodges) en 16 niet-permanente standplaatsen (glamping tenten of kampeerplaatsen). Daarnaast wordt er op het erf een bedrijfswoning in de vorm van een vrijstaande schuurwoning gebouwd. Het hoofdgebouw blijft, net als in de huidige feitelijke situatie, volledig in gebruik als groepsaccommodatie en de planologische situatie wordt hiermee in overeenstemming gebracht.

Met de nieuw te realiseren situatie wordt bijgedragen aan het verbeteren van het toeristisch-recreatief voorzieningenniveau in de gemeente Woudenberg en aan het beleefbaar maken van het cultureel erfgoed van de Grebbelinie. Daarnaast wordt door het herstellen van diverse (landschaps)elementen de cultuurhistorische waarde als historisch erf versterkt.

Er is sprake van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. De ontwikkeling ziet niet op productie van afvalstoffen en/of verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieubelastende functies. Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij het voorgenomen initiatief.

Plaats van het project

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Woudenberg. Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitat ligt op ruim 8 kilometer afstand. De ontwikkeling leidt verder niet tot een aantasting van historische, culturele of archeologische belangen. Met het initiatief wordt juist bijgedragen aan het cultuurhistorische belang. Eenderzijds door de cultuurhistorische waarde van de locatie De Steeg 7 als historisch erf te versterken en anderzijds door het beleefbaar maken van het cultureel erfgoed van de Grebbelinie.

Kenmerken van het potentiële effect

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op het milieu. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. De complexiteit is gering, gelet op de omvang van het plangebied. Door gebruik te maken van de reeds bestaande als verblijfsrecreatieve bestemde gronden worden negatieve effecten voorkomen.

4.11.3 Conclusie

De kenmerken, plaats en potentiële effecten van de ontwikkeling geven op basis van het voorgaande geen aanleiding ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

4.12 Duurzaam bouwen

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

Het initiatief ziet op een duurzame manier van verblijfsrecreatie, waarbij ook circulariteit een rol speelt. De ecolodges die worden gerealiseerd zullen zelfvoorzienend zijn.

Voor het overige zal in het plan worden voldaan aan de nieuwste wetgeving op het gebied van

duurzaamheidseisen. De duurzaamheidsaspecten zullen in het kader van het vervolgtraject nader worden uitgewerkt.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In dit hoofdstuk wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de RO-standaarden 2012, waarbij in het bijzonder het IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn. Voor de regels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010' (geconsolideerde versie 2014).

Het bestemmingsplan 'De Steeg 7' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/BGT ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'De Steeg 7' zijn opgebouwd conform de door de SVBP 2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels de overgangs- en slotregels.

5.2 Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen.

5.2.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

5.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte e.d. van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP 2012 richtlijnen gegeven.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

5.3.2 Bestemmingen

Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' geldt, net als in de huidige planologische situatie, voor de gronden ter plaatse van het westelijk deel van het plangebied, aan de zijde van De Steeg. Het betreft de gronden aan weerszijden van de oprijlaan richting Hofstede Hooybroeck waar een (bloemen)pluktuin/bloemrijk grasland wordt gerealiseerd. Vanwege de afwisseling met onder meer fruitbomen is aan de betreffende gronden in dit bestemmingsplan de functieaanduiding 'fruitteelt' toegekend. De bestaande schuilhut / veldschuur kent de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' en 'specifieke vorm van agrarisch - rustpunt'. Daarmee kan aan het begin van de oprijlaan (aan de zijde van de logies) een kleinschalig rustpunt gerealiseerd worden met verkoop van lokale producten.

De bestaande veldschuur aan de zuidkant van het plangebied kent in dit bestemmingsplan eveneens de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur', omdat deze in het bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010' ten onrechte de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' kent.

Recreatie - Verblijfsrecreatie

Voor de overige gronden behorende tot het plangebied geldt de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Zowel het bestemmingsvlak als het bouwvlak is, met uitzondering van het herstel van de omissie aan de zuidkant van het plangebied, ongewijzigd gebleven ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010'.

In de regels behorende bij de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' wordt de uitbreiding van de activiteiten van Hofstede Hooybroeck mogelijk gemaakt. Dit betreft de kleinschalige natuurcamping met 10 permanente standplaatsen en 16 niet-permanente standplaatsen met bijbehorende voorzieningen. Voor wat betreft het hoofdgebouw die reeds volledig in gebruik is als groepsaccommodatie wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Net als in het huidige bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Het gebruik als trouwlocatie wordt eveneens planologisch mogelijk gemaakt.

De landschappelijke inpassing van het initiatief is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd.

Waarde - Archeologie - 2

Voor het grootste deel van het plangebied geldt, conform de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' opgenomen. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 2 is gericht op de gebieden met een hoge verwachtingswaarde.

*Waarde - Grebbelinie*landschap

Aan de oostzijde van het plangebied kent een strook de dubbelbestemming 'Waarde - Grebbelinie'landschap'. Deze dubbelbestemming heeft als doel dat ter behoud, bescherming en versterking van de waarden van het Grebbelinie'landschap de beeldkwaliteitscriteria uit het 'Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie' van toepassing worden verklaard.

Deze regeling is enkel bedoeld om toe te passen in het geval gebruik wordt gemaakt van een afwijkingmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid in het onderliggende vigerende bestemmingsplan.

5.4 Algemene regels

5.4.1 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

5.4.2 Overige algemene regels

Voor het hele plangebied geldt een aantal algemene regels. Het gaat hier om algemene bouw- en gebruiksregels, mogelijkheden om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen, en procedureregels worden behandeld.

5.5 Overgangs-en slotregels

5.5.1 Overgangsregel

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

5.5.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet Ruimtelijke ordening. 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 zal de gemeente met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig bestemmingsplan wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

6.2.1 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemers hebben in de periode 22 t/m 31 mei 2023 de directe burens en/of betrokkenen benaderd. Het betreft in totaal vier adressen. Alle betrokkenen zijn in een persoonlijk gesprek geïnformeerd en de nieuwe erfopzet van Hofstede Hooibroeck is gezamenlijk besproken. De betrokkenen hebben geen bezwaren tegen de voorgenomen plannen.

Het volledig verslag is als Bijlage 6 opgenomen bij deze toelichting.

6.2.2 Overleg met overheidsinstanties

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties worden in kennis gesteld en krijgen de mogelijkheid om te reageren.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het (concept)ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de Provincie Utrecht, het waterschap Vallei en Veluwe en aan de Veiligheidsregio Utrecht. De opmerkingen van de betreffende instanties op het (concept)ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Steeg 7', heeft ter inzage gelegen van PM 2023 tot en met PM 2024. Digitaal was het plan in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0351.BP2023desteeg7-ow01). Een analogo exemplaar lag in dezelfde periode ter visie op het gemeentehuis van Woudenberg. Het plan is gepubliceerd in de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Er zijn PM zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend, allen binnen de termijn van ter visielegging. Deze zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (eveneens opgenomen in bijlage PM) zijn verwerkt in het bestemmingsplan.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu