

Bestemmingsplan

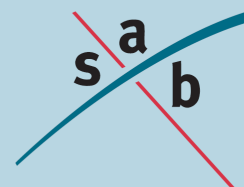
Oudenhorsterlaan 12

Gemeente Woudenberg

Datum: 19 februari 2017

Projectnummer: 170118

ID: NL.IMRO.0351.BP2018Oudhorstln12-ow01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Bestaande en toekomstige situatie	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleid en regelgeving	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1	Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)	22
4.2	Bodem	22
4.3	Ecologie	23
4.4	Bedrijven en milieuzonering	24
4.5	Geur	26
4.6	Externe veiligheid	27
4.7	Geluid	28
4.8	Luchtkwaliteit	30
4.9	Explosieven	32
4.10	Water	32
4.11	Archeologie	35
4.12	Cultuurhistorie	37
5	Economische uitvoerbaarheid	38
5.1	Inleiding	38
5.2	Beoordeling plan	38
5.3	Conclusie	38
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6.1	Overleg	39
6.2	Zienswijzen	39
6.3	Conclusie	39
7	Wijze van bestemmen	40
7.1	Inleiding	40

7.2	Algemene methodiek	40
7.3	Specifieke regeling in dit bestemmingsplan	41

1 Inleiding

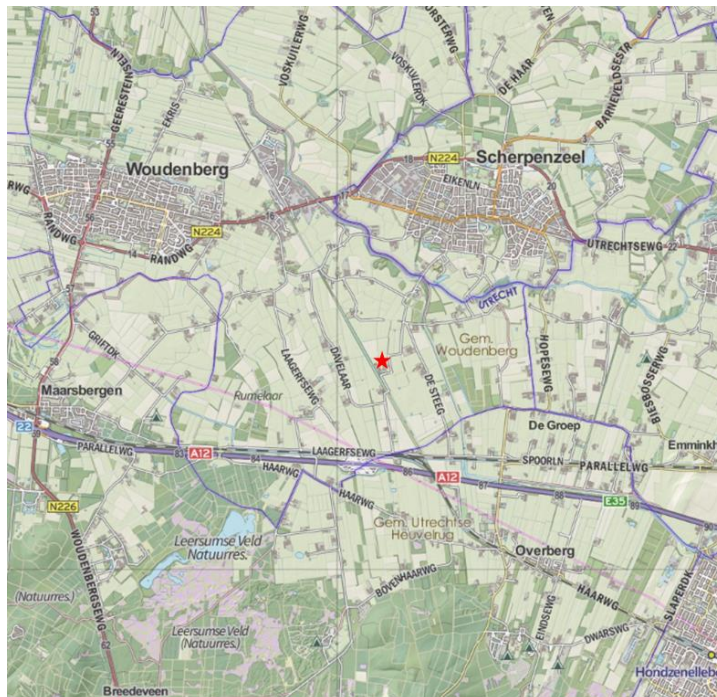
1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Oudenhorsterlaan 12 in Woudenberg bevindt zich een gemengd agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning. De initiatiefnemer wil de bedrijfsvoering beëindigen en de bedrijfsbebouwing op het perceel slopen. Aan de hand van de ruimte-voor-ruimte regeling wil hij hier een tweede woning realiseren. Om een nieuwe woning te kunnen realiseren moet het bestemmingsplan worden herzien.

De initiatiefnemer heeft ten behoeve van bovenstaande wensen bij de gemeente Woudenberg een principeverzoek ingediend. Op 16 november 2015 heeft de gemeente aangegeven positief tegenover het verzoek van de initiatiefnemer te staan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridisch kader dat de bovenstaande ontwikkelingen mogelijk maakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van Scherpenzeel en bestaat uit de gronden die behoren tot het agrarisch bedrijf (kadastraal bekend Woudenberg, sectie G, nr. 481 en 480). Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Oudenhorsterlaan. Aan de zuidzijde grenst het aan het perceel aan de woningen aan de Oudenhorsterlaan 12A en 14. Aan de noord- en westzijde grenst het plangebied aan weilanden. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Globale ligging plangebied (rode ster, bron: opentopo.nl)



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (rood), bron: pdokviewer.pdok.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010' dat door de gemeenteraad op 23 september 2010 is vastgesteld. Daarnaast geldt de partiële herziening van dit bestemmingsplan die op 27 juni 2013 is vastgesteld: bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (herziening)'. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Daarnaast is het perceel gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010' met globale aanduiding plangebied (blauwe lijn)

Voor de bestemming 'Agrarisch' is in artikel 3.7.8. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor 'wijziging bestemming Agrarisch naar Wonen'. Burgermeester en wethouders kunnen onder voorwaarden de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-voormalig agrarisch bedrijf'.

Voor de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-voormalig agrarisch bedrijf' is daarnaast in artikel 20.6.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een extra vrijstaande woning. Burgemeester en wethouders kunnen onder voorwaarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' een bouwvlak toevoegen, waarbij één extra vrijstaande woning mag worden gerealiseerd.

Het voorliggende plan voldoet niet aan alle voorwaarden die zijn opgenomen bij bovengenoemde wijzigingsbepalingen. Het plan ligt in landbouwontwikkelingsgebied, waarbinnen het niet mogelijk is om van deze wijzigingsbepalingen gebruik te maken. Om voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan nodig.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 5), de maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6) en de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 7).

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Op de locatie aan de Oudenhorsterlaan 12 wordt een gemengd agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Op de percelen die bij dit bedrijf behoren zijn een bedrijfswoning en drie bedrijfsgebouwen aanwezig. Daarnaast is ongeveer 10 jaar geleden een bedrijfsgebouw gesloopt. In totaal is de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing 1.024 m². De bedrijfsgebouwen zijn weergegeven in onderstaande afbeelding en hebben afzonderlijk de volgende oppervlaktes:

- 1 208 m²
- 2 252 m²
- 3 340 m²
- 4 224 m²

De onbebouwde gronden van de percelen zijn in gebruik als weiland.



Luchtfoto met aanduiding en nummering bedrijfsgebouwen (blauw) en de bedrijfswoning (groen)



Impressie plangebied, Oudenhorsterlaan 12 (bron: google streetview)

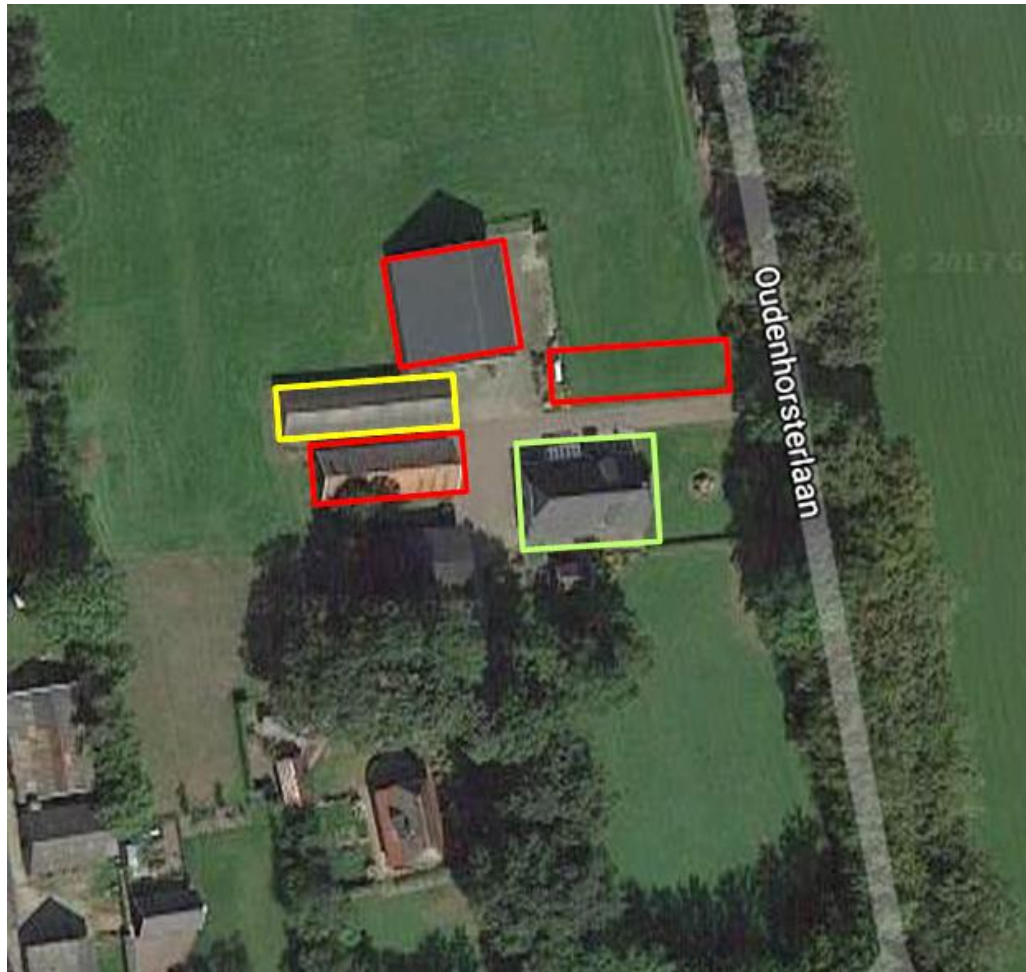


Impressie plangebied, zicht op onbebouwde percelen (bron: google streetview)

2.2 Toekomstige situatie

Algemeen

De initiatiefnemer wil het agrarisch bedrijf beëindigen en de aanwezige bedrijfsbebouwing met uitzondering van de bedrijfswoning en een deel van een bijgebouw slopen. Het te handhaven bijgebouw wordt verkleind tot een oppervlakte van maximaal 80 m². In navolgende afbeelding zijn de te slopen, gesloopte, te verkleinen en te handhaven bebouwing weergegeven.



Luchtfoto met te handhaven bebouwing (groen), te verkleinen bebouwing (geel) en te slopen en gesloopte bebouwing (rood), bron: maps.google.nl

Ten noorden van de bedrijfswoning wordt vervolgens een nieuwe woning gerealiseerd, met hierbij een bijgebouw van 80 m². De nieuwe woning wordt achter de rooilijn van de huidige bedrijfswoning gesitueerd, waarmee wordt aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige structuur. De toekomstige situatie is weergegeven in de afbeelding bij de volgende paragraaf met de landschappelijk inpassing.

Landschappelijke inpassing

De locatie ligt in het kampenlandschap, waar houtwallen en houtsingels (lijnvormen) belangrijke elementen zijn. Kenmerkende en streekeigen beplantingssoorten voor dit landschapstype zijn bijvoorbeeld eik, ruwe berk, lijsterbes en meidoorn.

In onderstaande afbeelding is het landschappelijke inpassingsplan voor de voorliggende ontwikkeling opgenomen. Langs de oprijlaan van de bestaande woning (Oudenhorsterlaan 12) wordt een beukenhaag aangeplant. Op deze manier wordt een natuurlijke scheiding gecreëerd tussen de bestaande woning en de nieuwe locatie. Daarnaast wordt op het perceel ten zuiden van de bestaande woning een boomgaard gerealiseerd.

Ten noorden van de nieuwe woonlocatie worden eikenbomen met een tussenliggende afstand van 10-15 meter geplant. Hierdoor is er vanuit de woning zicht op de omlig-

gende weilanden. Aan de wegzijde van dit woonperceel wordt een boomgaard gerealiseerd en het nieuwe perceel wordt omringd door een haag.

Door de sloop van de bebouwing en het landschappelijk inpassen van de woningen neemt de ruimtelijke kwaliteit van de percelen toe. De landschapscoördinator van de gemeente heeft ingestemd met de landschappelijke inpassing. Over de aanleg van de landschappelijke inpassing zijn afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst.



Landschappelijke inpassing (VanWestreenen)

3 **Beleid en regelgeving**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken, hierbuiten hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In toelichting paragraaf 3.1.3 wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

Toetsing

Het voorgenomen plan is met de realisatie van één woning kleinschalig en raakt hierdoor niet aan de nationale belangen waar in de SVIR beleid voor is opgesteld.

3.1.2 ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening***

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen van nationaal belang uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. De volgende onderwerpen worden in het Barro genoemd: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Deze onderwerpen worden in het Barro exact ingekaderd en begrensd. Per project worden regels gegeven die gemeenten direct of indirect (via provincies) moeten laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Toetsing

Het plan valt niet binnen de reikwijdte van één van de onderwerpen uit het Barro. Er zijn daarom geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plan-gebied. Het plan is hierdoor niet strijdig met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 juli 2017 herzien. Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Overheden moeten nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio en de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit diverse uitspraken blijkt dat de Afdeling de realisatie van 9 woningen of minder niet beschouwt als een woningbouwlocatie. In dit geval is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is het niet noodzakelijk om de ladder te doorlopen.

Toetsing

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van één extra woning mogelijk gemaakt. De omvang is hierdoor te kleinschalig om te spreken van een woningbouwlocatie. Gezien voorgaande is het niet nodig om de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen, gelet op de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3.1.4 Conclusie rijksbeleid

Het voorliggende plan is kleinschalig en voorziet in een afname van bebouwing en agrarische bedrijvigheid in het buitengebied. Het plan raakt hierdoor geen nationale belangen uit het SVIR of Barro. Vanuit rijksbeleid zijn er daarom geen specifieke

voorwaarden voor het plan. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016)

Algemeen

Op 12 december 2016 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) (PRS) vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht.

De structuurvisie is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. De provincie draagt hiermee bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid in de verordening, welke bindend is voor de gemeenten. In paragraaf 3.2.2 wordt nader ingegaan op de verordening.

In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende drie pijlers:

- duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- beschermen kwaliteiten;
- dynamisch landelijk gebied.

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats.

Toetsing

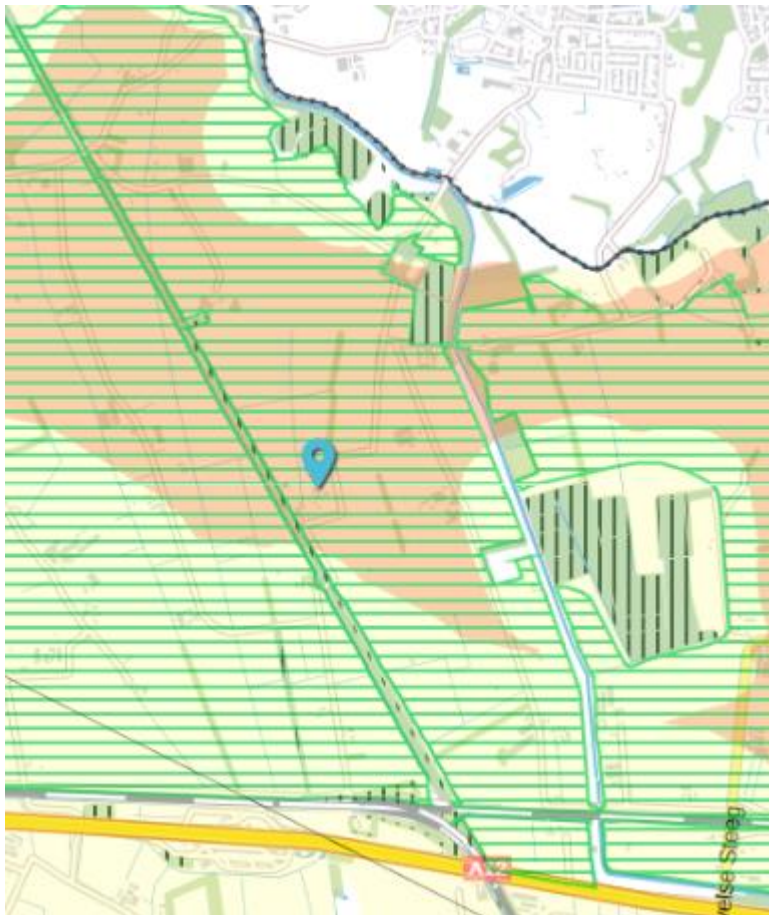
Matig kwetsbare drinkwatervoorraad

Het matig kwetsbare deel van de grondwatervoorraad en de boringsvrijezones zijn in de PRS aangeduid als matig kwetsbare drinkwatervoorraad. Het plangebied ligt binnen een dergelijke zone. De provincie wil deze zones zoveel mogelijk vrijwaren van nieuwe stedelijke ontwikkeling, om het risico op aantasting van de beschermende kleilagen boven het grondwater te voorkomen. Gemeenten wordt gevraagd om hiervoor aandacht te hebben bij nieuwe ontwikkelingen.

In het plangebied wordt een agrarische functie beëindigd en wordt een groot deel van de bebouwing gesloopt. Hierdoor is er per saldo minder bebouwing aanwezig en wordt door de sloop van oude stallen met drijfmestkelders de situatie voor het drinkwater verbeterd. Het toevoegen van een woning levert bovendien geen risico op voor het grondwater, omdat het afvalwater van de woning niet in de vrije natuur terecht zal komen en de fundering van de woning de beschermende kleilagen niet zal raken.

Landbouw

De percelen liggen binnen Landbouwontwikkelingsgebied. In het landbouwontwikkelingsgebied heeft de niet-grondgebonden veehouderij het primaat. Omzetting naar niet-agrarische functies is alleen mogelijk als de locatie aantoonbaar niet nodig is voor de landbouw en de nieuwe functie geen belemmering oplevert voor omliggende landbouwbedrijven. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening voor functiewijziging van een (voormalig) agrarisch bedrijf naar een woonfunctie met extra woningen. In paragraaf 3.2.2 wordt hier verder op ingegaan.



Uitsnede kaart landbouw uit de PRS. Geel is 'landbouwgebied', lichtgroen gestreept is 'landbouwkernegebied', bruin is 'landbouwontwikkelingsgebied' (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Nieuwe functies voor stoppende agrarische bedrijven

Bij vrijkomende agrarische bedrijven richt het provinciale beleid zich op de sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. Er is ruimte voor de bouw van één tot drie

woningen of de vestiging van een niet agrarische functie in ruil voor de sloop van een evenredige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing. Voor de bouw van één woning moet minimaal 1000 m² worden gesloopt. Van de gestelde normen kan de gemeente afwijken indien een evenredige kwaliteitswinst anders dan de sloop van gebouwen wordt bereikt. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening voor functiewijziging van een (voormalig) agrarisch bedrijf naar een woonfunctie met extra woningen. In paragraaf 3.2.2 wordt hier verder op ingegaan.

Dynamisch landelijk gebied

Voor het initiatief is de pijler dynamisch landelijk gebied van belang. Deze pijler ziet op het behouden van de kwaliteit en de dynamiek van het landelijk gebied. De provincie koestert de functies die bijdragen aan behoud van de openheid, kwaliteit en/of beleefbaarheid van het platteland, zoals landbouw en natuur. Nieuwe stedelijk functies in het landelijk gebied wil de provincie voorkomen. In bijzondere gevallen zijn niet aan het landelijk gebied gebonden functies aanvaardbaar, voornamelijk wanneer dit ziet op de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit. Dit is het geval wanneer bij vrijkomende agrarische bebouwing een opvolgfunctie in de vorm van wonen wordt toegestaan. Hiervan is bij het voorliggende initiatief sprake.

Landschap Gelderse Vallei

Het plangebied ligt binnen het landschap Gelderse Vallei. De provincie wil hier de volgende kernkwaliteiten behouden:

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

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van de Gelderse Vallei verschillende accenten. Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten zijn opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. De provincie vraagt gemeenten en initiatiefnemers bij ontwikkelingen hiervan gebruik te maken.

Met het voorliggende plan neemt de totale hoeveelheid bebouwing af, doordat de bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Daarnaast worden de nieuwe woningen landschappelijk ingepast (zie paragraaf 2.2). De ontwikkeling draagt hierdoor bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Daarnaast worden de kernkwaliteiten van het omliggende landschap door de ontwikkeling niet aangetast. Door het toevoegen van een woonperceel en beplanting op en rondom de woonpercelen levert het plan zelfs een bijdrage aan het kleinschalige karakter van het landschap. Voor de overige kernkwaliteiten geldt dat deze voor het plangebied niet van toepassing zijn.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Algemeen

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016) is op 12 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht.

De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie.

Toetsing

Overstroombaar gebied

De locatie is in de PRV aangewezen als overstroombaar gebied. De provincie wil in deze gebieden goed voorbereid zijn op eventuele overstromingen. Voor het binnendijks ontwikkelen van kwetsbare en vitale objecten, woonwijken en bedrijventerreinen moet een ruimtelijk besluit bestemmingen en regels bevatten die rekening houden met overstromingsrisico's. Eén binnendijks gelegen woning wordt in de verordening niet aangemerkt als en kwetsbaar of vitaal object. In het bestemmingsplan hoeven daarom geen bestemmingen en regels opgenomen te worden met betrekking tot overstromingsrisico's

Functiewijziging

Met betrekking tot functiewijziging is het volgende artikel in de omgevingsverordening opgenomen:

Artikel 3.11 Functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen ("ruimte voor ruimte"):

- 1 Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten die op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 - a het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw, en
 - b alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1000 m² tot 2500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2500 m² tot 4000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5000 m² aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning. Afwijking van deze maatvoering en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, en
 - c de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, en
 - d de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
- 2 De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk

gebied' bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Het onderliggende plan voldoet aan de voorwaarden uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Hieronder volgt een toetsing aan de verschillende voorwaarden:

- a Het bouwperceel is in de eerste plaats niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw. Direct aangrenzend aan het bouwperceel zijn twee burgerwoningen aanwezig, welke de ruimte voor het uitvoeren van agrarische activiteiten op dit perceel beperken. De kans dat een nieuwe agrarisch bedrijf zich op het perceel wil vestigen is hierdoor zeer laag.
- b De oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing bedraagt 1.024 m². Bovendien vindt een stevige landschappelijke inpassing van het plangebied plaats.
- c De nieuwe woning is ligt binnen het voormalige agrarische bouwperceel. De locatie voor de woning is gekozen in samenhang met de bestaande boerderij. De woning krijgt een eigen vrijliggend perceel, ten noorden van de bestaande boerderij. Dit sluit aan op de bebouwingsstructuur in de omgeving van het plangebied, waarbij woonpercelen vrij van elkaar gelegen zijn. Daarnaast is de woning net als de bestaande boerderij op ruime afstand van de weg gesitueerd, achter de voorgevellijn van deze boerderij. De bouwpercelen zijn verkleind en omvatten bij het nieuwe en het bestaande perceel de woning, het bijgebouw en het tussenliggende erf. Daarnaast draagt de landschappelijke inpassing van de bestaande en de nieuwe woning (zie paragraaf 2.2) bij aan een versterking van de landschappelijke waarden in het plangebied.
- d De afstand tussen de geplande woningen en het dichtst bij zijnde bedrijf is meer dan 50 meter. De woningen vallen hierdoor niet binnen een hindercirkel van een bedrijf, waardoor de ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van naastgelegen percelen. In paragraaf 4.4 en 4.5 wordt dit verder onderbouwd en toegelicht.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende plan past binnen het door de provincie opgestelde beleid in de PRS en PRV.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010'

Algemeen

In het bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg is binnen de bestemming 'Agrarisch' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wijziging van de bestemming Agrarisch naar Wonen. Burgemeester en wethouders kunnen onder voorwaarden de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' en / of in de bestemming 'Agrarisch' zonder aanduiding of bouwvlak (artikel 3.7.8). Daarnaast kan onder voorwaarden binnen de bestemming 'Wonen' met de

aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' een extra bouwvlak en woning worden gerealiseerd (artikel 20.6.5). Het voorliggende plan voldoet niet aan alle voorwaarden uit deze twee wijzigingsbepalingen, waardoor het bestemmingsplan moet worden herzien. De voorwaarden uit de wijzigingsbepalingen vormen voor het voorliggende plan het gemeentelijk beleid waaraan getoetst wordt.

Bij artikel 3.7.8. zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- a aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf is beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is;
- b de gronden zijn niet gelegen op een ster-locatie;
- c de wijziging in de bestemming Wonen omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
- d de wijziging in de bestemming Wonen omvat in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak, waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- e bij wijziging van de gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag ten hoogste één woning worden gebouwd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen, en gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- f de oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing als bedoeld onder e bedraagt ten minste 1.000 m², met inachtneming van hetgeen onder g is bepaald;
- g cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- h het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch zonder aanduiding of bouwvlak;
- i bij wijziging van de gronden zonder de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag ten hoogste het aantal bestaande woningen worden gebouwd/gehandhaafd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van bebouwing tot maximaal 200 m² per woning, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt, met inachtneming van hetgeen onder g is bepaald;
- j wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Bij artikel 20.6.5 zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- a vooraf staat vast dat binnen het betreffende bouwvlak alle overige voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woningen kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- b de oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste 1.000 m², met uitzondering van hetgeen onder c en d is bepaald;
- c ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' volstaat een te slopen oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van ten minste 800 m², indien sprake is van een voormalige intensieve veehouderij;
- d cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- e wijziging van lid 32.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder a en b, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
- f wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g de gronden zijn niet gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.

Toetsing:

Hieronder volgt een toetsing aan de bovenstaande voorwaarden bij artikel 3.7.8.:

- a Het bedrijf wordt beëindigd als het bestemmingsplan is vastgesteld en de bestemmingswijziging kan worden uitgevoerd. Het voortzetten van het agrarisch bedrijf is daarna niet meer reëel, omdat de benodigde bedrijfsbebouwing dan gesloopt is en een agrarische bedrijfsvoering hierdoor niet meer mogelijk is.
- b Het agrarisch bedrijf ligt niet op een sterlocatie voor intensieve veehouderij;
- c Het voorliggende bestemmingsplan omvat het agrarisch bouwperceel dat met de aanduiding 'bouwvlak' in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Dit bouwvlak bevat onder andere de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf.
- d Binnen de aanduiding 'bouwvlak' in het vigerende bestemmingsplan valt ook de bestaande woning, deze maakt onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Naast de ruimte-voor-ruimte woning, worden er geen nieuwe woningen toegevoegd.
- e Binnen het plangebied is geen aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen. Deze voorwaarde is daarom niet van toepassing op het voorliggende plan.
- f De oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing bedraagt met 1.024 m². Bovendien vindt een stevige landschappelijke inpassing van het plangebied plaats.
- g In het plangebied wordt alleen de bedrijfsbebouwing gesloopt, dit is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- h Het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch' en hierop wordt geen bouwvlak aangeduid;
- i Alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van een gedeelte van een achter de woning gelegen schuur met een oppervlakte van 80 m², welke als bijgebouw bij de woning gebruikt gaat worden.

- j De afstand tussen de geplande woningen en het dichtst bij zijnde bedrijf is meer dan 50 meter. De woningen vallen hierdoor niet binnen een hindercirkel van een bedrijf, waardoor de ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van naastgelegen percelen. In paragraaf 4.4 en 4.5 wordt dit verder onderbouwd en toegelicht.

Het plan is daarnaast getoetst aan de voorwaarden uit artikel 20.6.5:

- a Alle overige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt.
- b Zie bovenstaande toetsing aan artikel 3.7.8 lid f.
- c Het plangebied ligt niet binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied. Deze voorwaarde is daarom niet van toepassing.
- d Er wordt geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt
- e In het voorliggende plan worden alleen voor de bestaande woning de bestaande maten aangehouden.
- f De afstand tussen de geplande woningen en het dichtst bij zijnde bedrijf is meer dan 50 meter. De woningen vallen hierdoor niet binnen een hindercirkel van een bedrijf, waardoor de ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van naastgelegen percelen. In paragraaf 4.4 en 4.5 wordt dit verder onderbouwd en toegelicht.
- g De gronden zijn gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'. Landbouwontwikkelingsgebieden zijn gebieden waar de intensieve veehouderij de ruimte krijgt om zich te ontwikkelen. Van de wijzigingsbepaling mag geen gebruik worden gemaakt binnen deze gebieden, omdat nieuwe woningen ontwikkelingsmogelijkheden van intensieve veehouderijen kunnen beperken.

In paragraaf 3.2.1 wordt het provinciale beleid ten aanzien van Landbouwontwikkelingsgebied toegelicht en een onderbouwing gegeven met betrekking tot het voorliggende plan. Het plangebied grenst aan twee burgerwoningen. Hierdoor is er geen tot weinig ruimte voor het uitoefenen van agrarische activiteiten of een intensieve veehouderij op dit perceel. Daarnaast levert de toevoeging van woningen op dit perceel geen beperkingen op voor omliggende intensieve veehouderijen, zoals is onderbouwd onder f. Het ontwikkelen van een woning op deze locatie vormt hierdoor geen belemmering voor de ontwikkelingsruimte van intensieve veehouderijen binnen het landbouwontwikkelingsgebied.

Op basis van bovenstaande toetsing kan worden geconcludeerd dat het voorliggende plan voldoet aan de ruimtelijke uitgangspunten die aan de ruimte-voor-ruimte regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010' ten grondslag liggen.

3.3.2 Structuurvisie Woudenberg 2030

Algemeen

Op 23 mei 2013 heeft de gemeenteraad van Woudenberg de Structuurvisie Woudenberg 2013 – 2020 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. Verbinden en combineren staat centraal in het raamwerk voor de toekomst van Woudenberg. Ruimtelijk en functioneel, maar ook als het gaat om uitvoering. Het schept immers condities voor (nieuwe) vormen van samenwerking tussen

partijen en daarmee een vergrootte financieel economische slagkracht bij ontwikkeling en uitvoering.

Toetsing

Voor het plangebied zijn de kaders ten aanzien van wonen en landschap en groen van belang.

Wonen

Woudenberg is een aantrekkelijke woongemeente. De onderscheidende woonkwaliteit is met name het voor gezinnen aantrekkelijke aanbod in rustige en groene wijken, met voldoende voorzieningen. In de visie staat behoud van de bestaande woonkwaliteit centraal. Woudenberg wil ook in de toekomst een vitale woongemeente zijn met een bijpassend compleet voorzieningenniveau. Hiervoor wil de gemeente voldoende woningbouwmogelijkheden behouden, zodat in de eigen behoefte kan worden voorzien. Het voorliggende plan sluit in zoverre aan op het gemeentelijk beleid, dat op een aantrekkelijke locatie in het buitengebied een woning wordt toegevoegd.

Landschap en groen

Woudenberg ligt in een divers en kwalitatief hoogwaardig landschap. Het groen in de bebouwde kom en het buitengebied van Woudenberg maken de gemeente een aantrekkelijke plaats met een goede woon- en leefkwaliteit. Kaderstellend voor de visie op het landschap is de nieuwe provinciale structuurvisie. Deze streeft naar een landelijk gebied met kwaliteit. De opgave is dan ook de diversiteit, kwaliteit en intrinsieke waarde van natuur en landschap te behouden met oog voor de dynamiek en ontwikkelingen van haar gebruikers.

Het plangebied ligt in de jonge ontginningen en daarnaast is aangegeven dat zich hier bijzondere natuur buiten de EHS en groencontour bevindt. Voor beide is in de structuurvisie geen specifiek beleid opgenomen.

3.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

De ontwikkeling past binnen het beleid zoals opgenomen in het Bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010' en past binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Algemeen

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

Toetsing

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het bouwen van een woning. Dit is een activiteit die is genoemd in de D-lijst, onderdeel D van de bijlagen van het Besluit m.e.r. (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, die ruim onder de drempelwaarde (deze bedraagt 2.000 woningen) is en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

Algemeen

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

Toetsing

Om inzicht te krijgen in de vraag of de bodem geschikt is voor de beoogde functie is een verkennend bodem- en asbestonderzoek¹ uitgevoerd.

In de bodem zijn lokaal sporen puin waargenomen. Er zijn geen Oliecomponenten en asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Naar aanleiding van de analyse zijn, met uitzondering van een licht verhoogd gehalte aan PAK, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De verhoogde aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

De gehalten aan asbest die in het plangebied zijn aangetoond blijven ruim beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek.

¹ Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Oudenhorsterlaan 12 te Woudenberg, Hunneman Milieu-Advies, kenmerk:170188/lvh/sh, 8 mei 2017

Op basis van de onderzoekresultaten is de actuele bodemkwaliteit voldoende vastgesteld en bestaan, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren voor de functiewijziging en nieuwbouw op de locatie. Geadviseerd wordt om bij eventuele ontwikkeling van de locatie te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3 Ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Toetsing

Voor het plangebied is een quick scan flora en fauna² uitgevoerd, om te onderzoeken of het project van invloed is op natuurwaarden en beschermde soorten en of de ontwikkeling niet in strijd is met de provinciale verordening of de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. De provincie Utrecht hanteert geen externe werking als het gaat om NNN, de ontwikkeling hoeft daarom niet te worden getoetst aan de Ruimtelijke Verordening.

Het plangebied is niet nabij een Natura 2000-gebied gelegen. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura2000-gebieden is ruim 3.000 meter, waardoor er geen direct negatief effect te verwachten is op de soorten die voorkomen in dat gebied.

Soortenbescherming

- *Flora*: er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen.
- *Vogels*: jaarrond beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Wel is er een roestplek van de kerkuil aanwezig. Een dergelijke plek is in onderhavige situatie niet jaarrond beschermd; Om aan de zorgplicht te voldoen zullen twee kerkuilenkasten

² Quickscan flora en fauna, inclusief nader onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming, EcoTierra-ecologisch adviesbureau, kenmerk: Q2017.012, 22 mei 2017

worden geplaatst, onder begeleiding van een ter zake kundige en ruim voor de sloop van de roestplaats.

Er wordt binnen en nabij het plangebied gebroed door algemeen voorkomende soorten. De sloop-, bouw en eventuele rooiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden.

- *Grondgebonden zoogdieren*: vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Door de provincie vrijgestelde soorten kunnen in het plangebied voorkomen.
- *Vleermuizen*: er zijn geen geschikte verblijf- en/of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Tevens betreft het plangebied geen essentieel foerageergebied en zullen er door de ingreep geen essentiële vliegroutes verloren gaan.
- *Amfibieën, reptielen en vissen*: Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet in het plangebied aangetroffen. Door de provincie vrijgestelde amfibieën kunnen voorkomen.
- *Ongewervelden/ overige soorten*: Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Op basis van bovenstaande conclusies is extra nader onderzoek naar soorten niet noodzakelijk. Er moeten mitigerende maatregelen worden getroffen voor de kerkuil. Daarnaast is de zorgplicht van toepassing.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

- 1 Past de nieuwe functie in de omgeving?
- 2 Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Gemengde gebieden zijn gebieden met functiemenging.

Toetsing

In de eerste plaats toetsen we of de nieuwe functie past in de omgeving. Het plan omvat de toevoeging van twee gevoelige functies, een woning en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

De Oudenhorsterlaan 14 is het dichtstbijzijnde bedrijf en ligt op meer dan 50 m van de woningen. Het bedrijf heeft de bestemming agrarisch. Hier is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Voor een grondgebonden veehouderij geldt bij de aanwezigheid van rundvee een milieucategorie 3.1., met betrekking tot geluid en stof is de richtafstand hierbij 30 m. Met betrekking tot geur liggen de woningen binnen de richtafstand van 100 m van het bedrijf. In paragraaf 4.5 wordt nader op het aspect geur ingegaan en blijkt dat dit aspect geen beperking voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven vormt.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen andere bedrijven waarvoor de ontwikkeling van de woningen een beperking kan vormen.

In de tweede plaats moet worden bepaald of de omgeving de nieuwe functie toelaat. De activiteit wonen brengt geen belemmeringen met zich mee voor omliggende hindergevoelige functies. Geconcludeerd wordt dat de nieuwe woning geen belemmering is voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.



Luchtfoto met ligging Oudenhorsterlaan 14 (rode cirkel) en het plangebied (blauwe lijn)

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5 Geur

Algemeen

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand voor veehouderijen ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object (zoals een woning) in vier situaties, deze zijn weergegeven in de volgende tabel.

	binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom
concentratiegebieden	3,0 (in ou/m ³)	14,0 (in ou/m ³)
niet-concentratiegebieden	2,0 (in ou/m ³)	8,0 (in ou/m ³)

Geurnormen Wet geurhinder en veehouderij

Voor veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld geldt op grond van artikel 4 van de wet een minimumafstand ten opzichte van een geurgevoelig object. Binnen de bebouwde kom is deze minimumafstand 100 meter en daarbuiten 50 meter. Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij gelden niet de maximale geurbelastingen, maar gelden ook deze minimumafstanden.

Verder moet op grond van artikel 5 van de Wgv een minimale afstand tussen de gevel van een geurgevoelig object en de gevel van het dierenverblijf worden aangehouden. Deze afstand bedraagt ten minste 50 m voor objecten binnen de bebouwde kom en ten minste 25 m voor objecten buiten de bebouwde kom.

Verordening geurhinder en veehouderij 2010 (gemeente Woudenberg)

Middels de verordening geurhinder en veehouderij 2010 heeft de gemeente Woudenberg voor bedrijventerreinen en woningbouwlocatie 'Het Groene Woud' afwijkende waarden voor de geurbelasting of afstanden vastgesteld.

Toetsing

Het onderhavige plan omvat de realisatie van een woning en de bestemmingswijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Op ongeveer 60 m van de (geplande) woningen ligt een bedrijf met een bestemming voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Binnen deze bestemming is het mogelijk om rundvee te houden. Voor rundvee is in de Regeling geurhinder en veehouderij geen geuremissie per dier vastgesteld.

Hiervoor gelden daarom de richtafstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij. Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom, hier geldt een minimum afstand van 50 meter. Voor het plangebied is de gemeentelijke verordening niet van toepassing.

De woningen worden op circa 60 m van het agrarische bedrijf gesitueerd. Daarnaast is de afstand tussen de bedrijfswoning en de geplande bedrijfsgebouwen meer dan 25 meter. De realisatie van de woningen voldoet hiermee aan de wettelijke vereisten met betrekking tot geurhinder en de woningen vormen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het bedrijf.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zien toe op transportroutes met gevaarlijke stoffen en op transport via buisleidingen.

In het wettelijk kader en externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in twee soorten risico's, namelijk plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). PR en het GR dienen elk een andere doelstelling. Het PR heeft te maken met de veiligheid van de risicobron (technisch systeem) en is bedoeld voor de burger / gebruiker als individu. Het GR zegt iets over de inrichting van de ruimte rond de risicobron en is bedoeld voor de bestuurder.

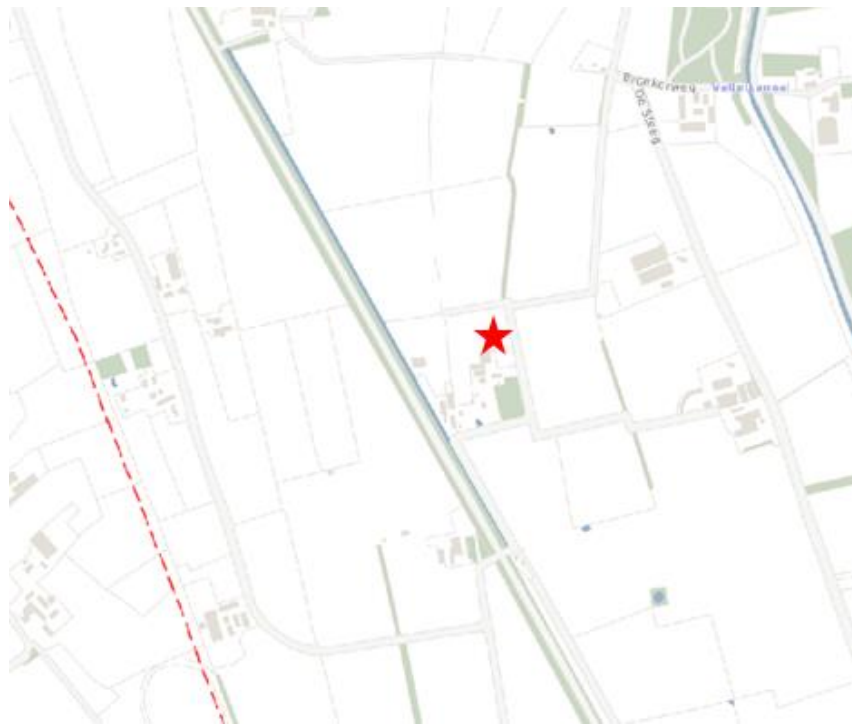
Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woon-, werk- of verblijfsomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10⁻⁶).

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicocolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maat-

staf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. De oriëntatiewaarde wordt uitgedrukt in een risicocurve. De oriëntatiewaarde houdt in dat het bevoegd gezag in situaties daarboven gemotiveerd kan afwijken. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om een belangenafweging te maken. Dit is de verantwoording van het groepsrisico. Daarbij spelen onder de zelfredzaamheid, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol.

Toetsing

Het plan omvat de toevoeging van een nieuwe woning, dit is een kwetsbaar object. In de omgeving van het plangebied komt op ongeveer 700 m een buisleiding voor. De minimaal aan te houden afstand met betrekking tot het plaatsgebonden risico tot deze buisleidingen is 5 m, dit is de belemmeringen strook. Het invloedsgebied voor het groepsrisico van deze buisleiding is ongeveer 200 meter. Hierbuiten is er geen effect op het groepsrisico en is onderzoek niet noodzakelijk.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (rode ster) en buisleiding (rode stip-pellijn), bron: risicokaart.nl

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.7 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (wgh). Langs wegen

en spoorwegen liggen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

De Wgh heeft tot doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidsniveaus. In de Wgh zijn hiervoor twee soorten grenswaarden opgenomen:

- Voorkeursgrenswaarde : Deze waarde garandeert een vrij goede woon- en leefsituatie binnen de invloedssfeer van een geluidsbron (wegen, spoorwegen, enz.).
- Hoogste toelaatbare geluidsbelasting: Deze waarde geeft de hoogste gevelbelasting weer waarvoor een hogere waarde kan worden aangevraagd.

De grenswaarden zijn onder andere afhankelijk van de geluidsbron (weg- of railverkeer), de ligging van de geluidsgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het type geluidsgevoelige bebouwing. In de onderstaande tabel zijn voor woningen de voorkeursgrenswaarden en de meest voorkomende hoogste toelaatbare geluidsbelastingen uit de Wgh voor wegverkeer en uit het Bgh voor railverkeer weergegeven.

	Wegverkeer	Railverkeer
Stedelijk gebied		
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)	55 dB (art. 4.9 lid 1)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	63 dB (art. 83 lid 2)	68 dB (art. 4.10)
Buitenstedelijk gebied		
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)	55 dB (art. 4.9 lid 1)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	53 dB (art. 83 lid 1)	68 dB (art. 4.10)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting bij een agrarische bedrijfswoning	58 dB (art. 83 lid 4)	n.v.t.

De breedte van de zones waarbinnen akoestisch onderzoek noodzakelijk is, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg: stedelijk of buitenstedelijk. De zone ligt aan weerszijden van de weg en is gemeten vanuit de rand van de weg. De zones, zoals beschreven in artikel 74 van de Wgh, zijn weergegeven in de volgende tabel.

Aantal rijstroken	Zones langs wegen	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
5 of meer rijstroken	350 meter	600 meter

Artikel 74 lid 2 van de Wgh maakt een uitzondering voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Deze wegen hebben geen zone en zijn daarmee niet onderzoeksplchtig.

Toetsing

Het gaat in onderhavig geval om een woning gelegen in landelijk gebied; de voorkeursgrenswaarde bedraagt derhalve 48 dB. De planlocatie ligt aan de Oudenhorsterlaan, waar meer dan 50 km/h gereden mag worden. Dit is een weg met 2 rijstroken,

waarvoor een zone van 250 meter geldt. Om te bepalen of de geluidbelasting door de Oudenhorsterlaan aanvaardbaar is, is een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd.

Onderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting bij de nieuw te bouwen woning op de oostgevel maximaal 40 dB is, inclusief de aftrek van 5 dB conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. Deze geluidsbelasting voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

4.8 Luchtkwaliteit

Algemeen

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

NSL en Besluit NIBM

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit en maximaal toegestane verslechtering van 1,2 µg/m³. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuinen en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Goede ruimtelijke ordening

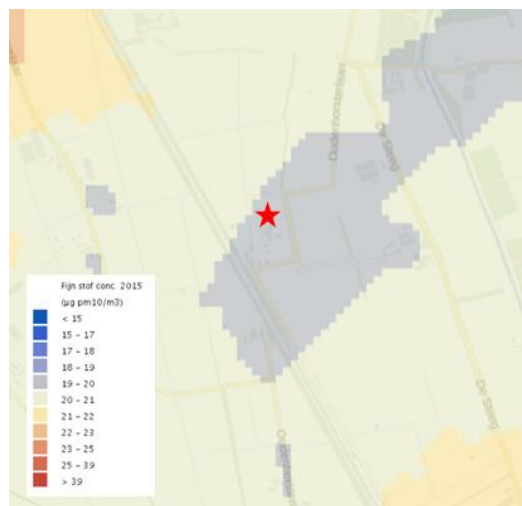
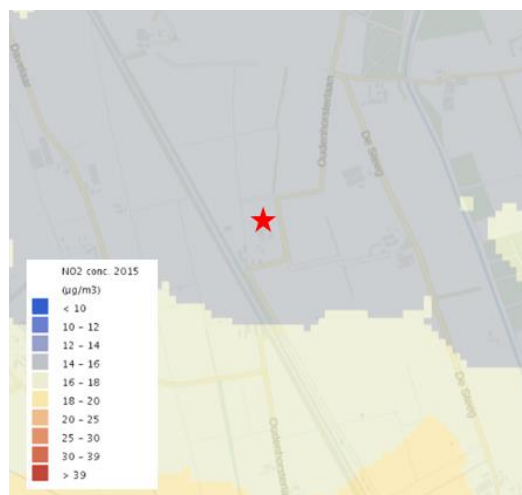
Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is om het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate'

³ Akoestisch onderzoek Oudenhorsterlaan 12 Woudenberg, Adviesbureau de Haan, kenmerk: AH.2017.1131.00.B001, 25 oktober 2017.

bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstelduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal.

Toetsing

Het onderhavige project omvat de beëindiging van een agrarisch bedrijf en de realisatie van een woning. Er is geen sprake van een 'gevoelige bestemming'. De verkeersaantrekkende werking van een woning is kleiner dan van een agrarisch bedrijf. De ontwikkeling heeft hierdoor geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de Europese grenswaarden. Daarnaast blijkt uit de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM en de kaarten Luchtkwaliteit uit de Atlas Leefomgeving dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is; er worden geen grenswaarden overschreden (PM10, PM2,5 of NO2).





*Kaarten luchtkwaliteit met de concentraties pm10, pm2,5 en NO2
(www.atlasleefomgeving.nl)*

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

4.9 Explosieven

Algemeen

Tijdens de Tweede Wereldoorlog (van 1940 tot 1945) hebben zich op diverse locaties in de gemeente Woudenberg oorlogshandelingen voorgedaan. Als gevolg van deze oorlogshandelingen kunnen op bepaalde locaties niet gesprongen Conventionele Explosieven (CE) of delen daarvan in de bodem voorkomen.

Toetsing

In het plangebied ligt in een gebied waar mogelijk niet gesprongen CE uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig kunnen zijn. De gronden in het plangebied zijn sinds de Tweede Wereldoorlog flink geroerd door landbouwkundige werkzaamheden, waarbij geen CE zijn aangetroffen. Naar verwachting zijn in het plangebied daarom geen CE aanwezig.

Conclusie

Het aspect explosieven vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan

4.10 Water

Beleid

Rijk – Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is 10 december 2015 vastgesteld en vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene stra-

tegie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.

Bodem-, Water en Milieuplan 2016-2021

Op 7 december 2015 heeft de provincie het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 (BWM-plan) vastgesteld. Dit plan legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Het BWM-plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied. Vanaf 2016 is al het bodem-, water en milieubeleid in één integraal plan opgenomen. De opgaven vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van dit plan.

De provincie heeft in het plan de volgende doelen geformuleerd:

- Wij streven naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden.
- Wij streven naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied.
- Wij streven naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden.
- Wij streven naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Om hierin een focus aan te brengen zijn vier prioriteiten benoemd:

- 1 Waterveiligheid en wateroverlast
- 2 Schoon en voldoende oppervlaktewater
- 3 Ondergrond
- 4 Leefkwaliteit stedelijk gebied

Waterschap Vallei & Eem - Waterbeheerprogramma 2016 - 2021

Vanaf 1 januari 2016 is het Waterbeheerprogramma van het Waterschap Vallei en Veluwe van kracht. Het is bewust neergezet als een programma en niet meer als een waterbeheerplan. De maatregelen zijn op hoofdlijnen uitgewerkt, het “hoe” volgt bij het jaarlijks vaststellen van de begroting.

De zorg voor de kerntaken “beschermen tegen overstroming”, “schoon en voldoende oppervlaktewater” en “zuiveren van afvalwater” blijft voorop staan. Daarbij wil het waterschap wel meer toe naar een integrale benadering van de gezamenlijke opgave. Het waterschap wil haar ambities en doelen steeds sterker bereiken samen met de waterpartners. De ambities zijn:

- We beschermen ons gebied tegen overstromingen.
- We zorgen voor de juiste hoeveelheid water.
- We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit.
- Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden.
- We halen de hoogst mogelijke waarde uit water.
- We beheren afvalwaterketen en watersysteem als één geheel samen met onze partners.

Samen met gemeenten wil het waterschap schoon hemelwater en afvalwater zoveel mogelijk aan de bron scheiden. Dit om de negatieve effecten van extreme buien (lagere waterkwaliteit door overstorten) en droogte (lagere waterkwaliteit door geen watertoevoer, hittestress), als gevolg van klimaatverandering, te voorkomen. Hiertoe stelt het waterschap een beleidsplan op en voert dit uit.

Binnen de verantwoordelijkheden van de waterpartners voor grondwaterbeheer wil het waterschap de samenwerking initiëren en als grondwaterloket fungeren. De start betreft het vormen van een gezamenlijk grondwaterkennisteam.

Binnen de jaarcyclus wordt door het waterschap verantwoording afgelegd over de inhoudelijke doelen en resultaten. In de cyclus wordt een moment ingebouwd om op collegiale basis met de waterpartners de programmering voor het komende jaar af te stemmen.

Situatie plangebied

Huidige situatie

In de huidige situatie is in het plangebied ongeveer 800 m² aan bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning aanwezig, met de daarbij behorende verhardingen. De locatie waarop de woning is gepland is, is in de huidige situatie onverhard en in gebruik als weiland.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt 720 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt, daarnaast wordt een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd. De woning krijgt een inhoud van maximaal 600 m³, dit betekent dat de oppervlakte van de woning maximaal 200 m² zal worden. Het bijgebouw krijgt een oppervlakte van maximaal 80 m². De totale oppervlakte aan nieuwe bebouwing bedraagt daarmee maximaal 280 m². Het verhard oppervlak in het plangebied neemt hierdoor in totaliteit af ten opzichte van de huidige situatie.

Watertoets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit waterschap de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Het Waterschap is op 9 januari 2018 geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Het waterschap heeft hierop via de korte procedure een wateradvies uitgebracht. Het wateradvies⁴ is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

⁴ Wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang, kenmerk 20180109-10-16782, Waterschap Vallei en Veluwe, 9 januari 2018.

Beoordeling

Het waterschap heeft voor het voorliggende plan een positief wateradvies gegeven. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt.

Algemene aandachtspunten

In het wateradvies heeft het waterschap de volgende algemene aandachtspunten meegegeven:

- Het principe van vasthouden-bergen- afvoeren, waarbij het hemelwater in het plan gebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd naar de riolering of het oppervlaktewater.
- Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om grondwater-neutraal te bouwen.
- Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Om dit te voorkomen wordt geadviseerd om de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap te gebruiken.

4.10.2 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

4.11 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Op grond van het overgangsrecht van deze wet zijn de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 van kracht gebleven totdat de Omgevingswet in werking treedt. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Voor het plangebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010' een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' opgenomen. Op gronden binnen deze dubbelbestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2m en bouwwerken met een oppervlakte van maximaal 100 m² en/of een diepte van minder dan 40 cm. Hiervan kan worden afgeweken wanneer een verklaring van een archeologisch deskundige of een onderzoek uitwijst dat de archeologische waarden voldoende zijn vastgesteld en bij de bouwactiviteiten niet worden geschaad.

Aangezien binnen de dubbelbestemming 'Waar-Archeologie 2' een nieuwe woning gebouwd wordt, is een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de nieuwe locatie van de woning, de locatie van de te slopen bebouwing en de omliggende erven.

Onderzoek

Uit het archeologisch vooronderzoek⁵ blijkt dat het plangebied een lage verwachting heeft op het aantreffen van intacte archeologische resten. Hoewel op basis van het bureauonderzoek theoretisch gezien een hoge verwachting is vast te stellen op resten vanaf het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd, is uit het veldonderzoek gebleken dat de ondergrond waarschijnlijk in de tweede helft van de 20e eeuw verstoord is tot in de top van de natuurlijke ondergrond, een dekzandrug of dekzandvlakte. Deze verstoringen zijn waarschijnlijk het gevolg van werkzaamheden ten behoeve van ruilverkaveling en erfinrichting. De voorgenomen ingrepen in het plangebied, de bouw van een nieuwe woning en het aanplanten van een aantal bomen in de noordzijde van het plangebied, zullen naar verwachting geen intacte archeologische resten in de ondergrond verstoord worden.

In het archeologisch onderzoek wordt geadviseerd om het onderzoeksgebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. De gemeente Woudenberg stelt in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen geen vervolgonderzoek verplicht. Wanneer bij graafwerkzaamheden toch onverhoopt waardevolle resten worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016 te worden gemeld bij de gemeente Woudenberg.

In het zuidelijke deel van het plangebied is ter plaatse van een te realiseren boomgaard geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. In het verleden was op deze locatie al een boomgaard aanwezig, waardoor de bodem gedeeltelijk verstoord is. Door het aanplanten van een nieuwe boomgaard zullen daarom naar verwachting geen archeologische resten verstoord worden. Op dit deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' overgenomen uit het vigerende plan, zodat bij eventuele toekomstige ontwikkelingen de archeologische waarden beschermd zijn.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling niet zorgt voor een verstoring van archeologische resten, is in het onderzochte deel van het plangebied een dubbelbestemming te bescherming van de archeologische waarden niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

⁵ Woudenberg, Oudenhorsterlaan 12, een Archeologisch Bureau Onderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect BV, kenmerk: Transect-rapport 1275, 23 januari 2018

4.12 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig en in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie zijn binnen en in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden benoemd. Ongeveer 600 m ten oosten van het plangebied loopt de Grebbelinie. Het voorliggende plan is door deze afstand niet van invloed op de cultuurhistorische waarden van deze linie. Onderhavig plan zal hierdoor geen cultuurhistorische waarden schaden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

5.2 Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Het project zelf wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van de ontwikkeling van de locatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplan wijzigingsprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening en de anterieure exploitatieovereenkomst aan de initiatiefnemer worden doorberekend.

5.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten 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. In dit kader wordt het wijzigingsplan voor advies toegezonden aan betrokken instanties.

6.2 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan zal het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

6.3 Conclusie

PM

7 Wijze van bestemmen

7.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

7.2 Algemene methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen worden opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels: in dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing

van de planregels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2) bepaald.

- 2 Bestemmingsregels: in dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen, achter de bestemmingsregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.
- 3 Algemene regels: in dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel en algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels: in het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.3 Specifieke regeling in dit bestemmingsplan

De planregels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in voorgaande paragraaf beschreven is. Dit bestemmingsplan maakt de omvorming van een agrarisch bedrijfswoning naar een woning en een extra woning mogelijk. Hiervoor gelden de voorwaarden dat een deel van de bedrijfsbebouwing gesloopt wordt en dat het landschappelijke inpassingsplan gerealiseerd wordt. Er is in de regeling zoveel mogelijk aangesloten bij de uniforme regelingen uit planregels van overige bestemmingsplannen van Woudenberg, in het bijzonder het bestemmingsplan 'Voskuilerweg 61-63'. Gebruiksmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden sluiten dus zoveel mogelijk aan bij bestaande gemeentelijke regelingen.

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen', alsook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2'. De bestemmingen worden hieronder nader besproken.

'Agrarisch'

Het deel van het plangebied waar in het vigerende bestemmingsplan het agrarisch bouwperceel ligt en dat geen woonfunctie krijgt, heeft de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, ondergeschikte extensieve dagrecreatie, beweiding door paarden en het behoud, herstel en de ontwikkeling van het waterhuishoudkundig systeem en de landschapsstructuur. Daarnaast kunnen bij de bestemming horende voorzieningen worden gerealiseerd.

Binnen de bestemming is geen bouwvlak opgenomen, gebouwen ten behoeve van het agrarisch gebruik zijn hierdoor niet mogelijk. Wel mogen hier erf- en terreinafscheidingen, bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van een agrarisch bedrijf en extensieve dagrecreatie worden gebouwd.

Daarnaast is een vergunningplicht opgenomen voor het aanleggen, verruimen, uitdiepen of dempen van wateren en het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

'Wonen'

Het bestemmingsvlak 'Wonen' is ingetekend op basis van het landschappelijke inpasingsplan. Binnen de bestemming wonen zijn naast wonen en bijbehorende voorzieningen, de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk.

Er zijn in het voorliggende plangebied twee bestemmingsvlakken opgenomen, met in ieder bestemmingsvlak één bouwvlak voor een woning. Dit betekent dat er in het totale plangebied twee vrijstaande woningen mogen worden gerealiseerd.

De bouwregels zijn verder als volgt:

- 1 Woningen: moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, met een maximum inhoud van 600 m^3 , een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter. Bij bestaande woningen is de bestaande inhoud toegestaan.
- 2 Bijgebouwen en overkappingen: mogen worden gerealiseerd ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1' met een maximale oppervlakte van 200 m^2 en ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 2' met een maximale oppervlakte van 420 m^2 . De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen en bouwhoogte maximaal 6 meter.
- 3 Erf- of terreinafscheidingen: de maximale hoogte van erf- en terreinafscheiding is voor de voorgelijijn van de woning 1m en achter de voorgevellijn van de woning 2m.

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan voor het vergroten van de inhoud van de woningen en het gebruik ten behoeve van mantelzorg.

'Waarde – Archeologie - 2'

Deze laatste dubbelbestemming beoogt eventuele archeologische relictten te beschermen en hoeft niet verder te worden toegelicht. Deze dubbelbestemming ligt op de locatie van de nieuwe boomgaard aan de zuidzijde die niet is betrokken in het archeologische onderzoek.