

[direct naar inhoud van TOELICHTING](#)

HerzienRingelgroep7

TOELICHTING

Plan: HerzienRingelgroep7

Status: ontwerp

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0351.HerzienRingelgroep7-ow01

- [TOELICHTING](#)
- [REGELS](#)

- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
- [Omhoog](#)

TOELICHTING

- [Hoofdstuk 1 Inleiding](#)
 - [1.1 Aanleiding](#)
 - [1.2 Ligging en begrenzing plangebied](#)
 - [1.3 Geldend bestemmingsplan](#)
 - [1.4 Leeswijzer](#)
- [Hoofdstuk 2 Beschrijving van de bestaande situatie](#)
 - [2.1 Geschiedenis](#)
 - [2.2 Huidige situatie](#)
- [Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie](#)
 - [3.1 Nieuwe functies](#)
 - [3.2 Duurzaamheid](#)
- [Hoofdstuk 4 Beleidskader](#)
 - [4.1 Nationaal beleid](#)
 - [4.2 Provinciaal beleid](#)
 - [4.3 Gemeentelijk beleid](#)
- [Hoofdstuk 5 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden](#)
 - [5.1 Bodem](#)
 - [5.2 Archeologie](#)
 - [5.3 Waterhuishouding](#)
 - [5.4 Flora en fauna](#)
 - [5.5 Verkeersaspecten](#)
 - [5.6 Geluid](#)
 - [5.7 Bedrijven en milieuzonering](#)
 - [5.8 Geur](#)
 - [5.9 Luchtkwaliteit](#)
 - [5.10 Externe veiligheid](#)
 - [5.11 Vormvrije mer-beoordeling](#)
- [Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving](#)
 - [6.1 Algemeen](#)
 - [6.2 De bestemmingen](#)
- [Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid](#)
- [Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid](#)
 - [8.1 Overleg met overheidsinstanties](#)

- 8.2 Overleg buurt
- 8.3 Zienswijzen
- Bijlagen
 - Bijlage 1 akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai
 - Bijlage 2 Verslag overleg omwonenden
 - Bijlage 3 Overzichtskaart omwonenden

Hoofdstuk 1 Inleiding

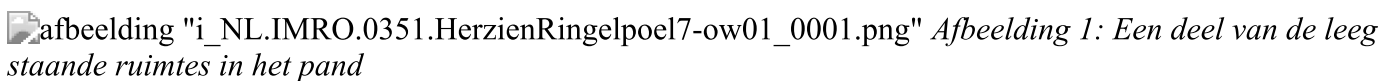
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het perceel aan de Ringelpoel 7 te Woudenberg gekocht. Hij heeft het omgedoopt tot landgoed Vinkendam. Het perceel was eerder bekend als landgoed Kranenburg en staat ingeschreven als NSW landgoed (de Natuurschoonwet).

Er is geen sprake van een standaardlocatie en een standaardsituatie. Daarom heeft er op voorhand afstemming plaatsgevonden met en tussen de gemeente en de provincie om tot een goede invulling van het pand en het terrein te komen. De eigenaar wil voorkomen dat het pand (te) lang leegstaat en er verpaupering optreedt.

Een deel van het pand staat op dit moment leeg en heeft nog nooit een definitieve invulling gehad. Het perceel heeft een agrarische bestemming met een functieaanduiding agrarisch hobbybedrijf. De eigenaar wil, nu het pand grotendeels niet conform de geldende bestemming gebruikt kan worden, leegstand voorkomen en duurzaam gebruik maken van de bestaande bebouwing op het perceel.

Om dat te kunnen doen, zijn er nieuwe economische dragers nodig om het landgoed (duurzaam) in stand te kunnen houden.

 Afbeelding 1: Een deel van de leeg staande ruimtes in het pand

Om het pand te behouden en de uitstraling van het landgoed te versterken is een andere invulling noodzakelijk. Naast de voortzetting van het gebruik als woning wil initiatiefnemer binnen de bestaande bebouwing:

- een extra woning toevoegen;
- de bestaande woning uitbreiden;
- de bestaande paardenstal in gebruik nemen als bijgebouw bij de bestaande woning (garage/ berging/ paardenstal voor maximaal vier paarden);
- ruimte gebruiken als kleinschalige instructie-/ vergaderruimte;
- kantoor (kleinschalig), opslag en werkruimte realiseren voor het landgoedbeheer.

Dit is binnen het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Binnen de geldende agrarische bestemming is één agrarische bedrijfswoning en een agrarisch hobbybedrijf toegestaan.

De eigenaar wil niet alleen het pand, maar ook het terrein duurzaam beheren en de karakteristieke buitenruimte behouden en versterken. Dit wil hij bijvoorbeeld doen door duurzaam landschapsbeheer en door het aanleggen van openbare wandelpaden waardoor er meer mensen kunnen genieten van het landgoed/ landschap.

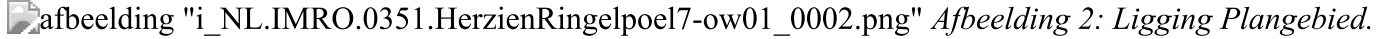
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Woudenberg, ten zuiden van het dorp tussen Woudenberg en Maarsbergen. Aan de zuidkant ligt landgoed Anderstein en aan de oostkant ligt de provinciale weg N226. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen sectie H, nummers 507 en 1062.

In de directe omgeving ligt een aantal agrarische percelen en bedrijven, waaronder een intensieve veehouderij.

Aan de provinciale weg ligt een transportbedrijf en een loonwerkers- en sloopbedrijf. Vanaf het huidige bouwvlak op Ringelpoel 7 is de afstand tot deze bedrijven circa 130 meter.

Dichterbij het plangebied (circa 80 meter) ligt een opslagbedrijf. Voor het overige liggen er een aantal woningen in de nabijheid van het plangebied. De dichtstbijzijnde woning grenst direct aan het bouwvlak Ringelpoel 7. De overige woningen liggen op circa 170 meter afstand of verder.

 Afbeelding 2: Ligging Plangebied.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is het plan "Buitengebied Woudenberg 2010" dat op 23 september 2010 is vastgesteld. Daarnaast geldt de partiële herziening "Buitengebied Woudenberg 2013", die op 27 juni 2013 is vastgesteld. In onderstaande afbeelding is het plangebied aangegeven met een rode begrenzing. Het complete bestemmingsplan is op www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien.

 Afbeelding 3: Fragment verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg. Bron: www.woudenberg.nl

Afbeelding 3: Fragment verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg. Bron: www.woudenberg.nl

Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarde - Reliëf' en de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. De bebouwing is vervat in een bouwvlak. Het bouwvlak is voorzien van de functie-aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hobbybedrijf".

Het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie -3'.

'Agrarisch met waarden - Landschapswaarde -reliëf'

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarde -reliëf' zijn (voor zover relevant) bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven, met uitzondering van paardenhouderijen;
- b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van het waterhuishoudkundig systeem;
- c. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschapsstructuur;
- d. het behoud, herstel, en ontwikkeling van groot- en kleinschalig reliëf.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hobbybedrijf' zijn de gronden in afwijking van de aanhef uitsluitend bestemd voor een agrarisch hobbybedrijf, daaronder begrepen de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Een agrarisch hobbybedrijf is in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied uit 2013 gedefinieerd als:

"agrarische bedrijvigheid waarvan op basis van het aantal Nge en de bedrijfsvoering ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, geen vergroting van de bebouwingsoppervlakte wordt voorzien".

Een grondgebonden agrarisch bedrijf is ondermeer gedefinieerd als een paardenhouderij en paardenfokkerij. Een paardenhouderij is gedefinieerd als: "een agrarisch bedrijf, gericht op het africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden, het geven van instructie aan derden, het trainen van paarden en uitbrengen in de sport, verhuur van diensten met behulp van paarden en de in- en verkoop van paarden". Het verhuren van stalruimte aan derden past daarmee binnen het geldende bestemmingsplan.

Voorts mogen de gronden eveneens worden gebruikt voor aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie (met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen) en de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals, wegen en paden, tuinen, erven, groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en

parkeervoorzieningen. In het laatste lid is bepaald dat deze gronden mede bestemd zijn voor de beweiding door paarden (waaronder recreatie en hobbypaarden).

Bouwmogelijkheden en maximale inhoudsmaat van de woning

De gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen mag volgens de regels van het bestemmingsplan niet worden uitgebreid. Daarnaast bedraagt de goothoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 11 meter. Per bouwvlak mag één bedrijfswoning worden gerealiseerd. De inhoud van de bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt maximaal 600 m³. Vergroting van de bedrijfswoning mag maximaal 25% bedragen tot maximaal 800 m³, inclusief aan- en uitbouwen. De goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter.

De maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt 80 m² per bedrijfswoning.

In dit geval betreft het een bestaande woning en is bestaande maatvoering van de bebouwing het uitgangspunt.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3

In het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'. De voor 'Waarde-Archeologie-3' aangewezen gronden zijn - behalve voor andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden. Aangezien het onderhavige plan uitsluitend voorziet in een functiewijziging van de bestaande bebouwing legt deze bestemming geen beperkingen op aan het plan.

Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering is (vanuit archeologisch oogpunt) zonder meer toegestaan.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan, omdat het gewenste gebruik met een extra woning, kantoor en instructieruimte (kleinschalig) niet past binnen de huidige agrarische bestemming. Gelet daarop dient er een herziening van het geldende bestemmingsplan opgesteld te worden.

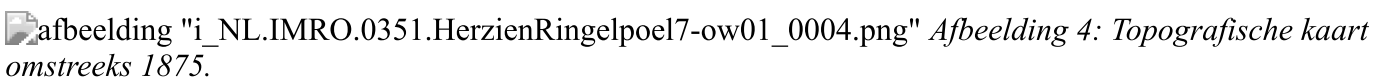
1.4 Leeswijzer

In [Hoofdstuk 2](#) van de toelichting wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. [Hoofdstuk 3](#) bevat de planbeschrijving van de toekomstige situatie. De nieuwe ontwikkeling wordt hier verder toegelicht. Het relevante beleid is samengevat in [Hoofdstuk 4](#). Een toetsing aan de milieuhygiënische aspecten en gebiedswaarden is weergegeven in [Hoofdstuk 5](#). Hierbij wordt ingegaan op onder andere de bodem- en luchtkwaliteit, milieuzonering, geluid, flora en fauna, enzovoort. [Hoofdstuk 6](#) is een juridische planbeschrijving. In [Hoofdstuk 7](#) en [Hoofdstuk 8](#) wordt tot slot ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de bestaande situatie

2.1 Geschiedenis

Oorspronkelijk maakte Woudenberg deel uit van het omvangrijke Westerwolt of Westerwoud. Het dorp Woudenberg is ontstaan op een dekzandrug in het laag gelegen veenontginningenlandschap van de Gelderse Vallei. Deze eerste ontwikkeling vond plaats op korte afstand van de westelijk tot zuidwestelijk gelegen stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug. Het meer uitgestrekte dekzandgebied met het kampenlandschap ligt verder naar het oosten en is in onderstaande afbeelding goed te zien.

 afbeelding "i_NL.IMRO.0351.HerzienRingelpoel7-ow01_0004.png" Afbeelding 4: Topografische kaart omstreeks 1875.

Het plangebied ligt nabij de Utrechtse Heuvelrug en bestaat uit langgerekte percelen van het veenontginningslandschap. Aan de zuidzijde grenst het gebied aan landgoed Anderstein waarmee het informeel in verbinding staat.

 Afbeelding "i_NL.IMRO.0351.HerzienRingelpoel7-ow01_0005.png" Afbeelding 5: Sfeerimpressie

2.2 Huidige situatie

De huidige, karakteristieke, bebouwing op het landgoed is rond 2000, binnen de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995', opgericht met als doel uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf.

Er is echter nooit sprake geweest van een volwaardig agrarisch bedrijf en het landgoed heeft daarom later (in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010') een 'hobby-aanduiding' gekregen. Gezien het feit dat de paardenhouderij tot op heden niet volwaardig heeft kunnen functioneren, kan worden afgeleid dat er op deze locatie geen behoefte is aan een volwaardige paardenhouderij.

De karakteristieke bebouwing is zowel qua locatie als qua vormgeving ingepast in de omgeving en vormt een eenheid met het omliggend gebied. Vanaf de weg is er zicht op het woonhuis, maar het woonhuis is niet overheersend aanwezig. Er is aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing aan de Ringelpoel.

Het slopen van (een deel van) de bebouwing is geen optie. Hierdoor wordt de architectuur ernstig verstoord en wordt de ruimtelijke kwaliteit van het landgoed aangetast. Daarnaast is dat, gezien de leeftijd en de kwaliteit van de bestaande bebouwing, kapitaalvernietiging.

De bebouwing op het perceel is compact en bestaat uit een woonhuis met achterliggende en dwars daarop gerealiseerde zijvleugels. De oostelijke zijvleugel eindigt in een apart bouwvolume. De goot- en bouwhoogte zijn laag gehouden. In de kap bevinden zich kleine, ingetogen dakkapellen. De ramen zijn op de openbare weg gericht. De stijl en de inrichting van het landgoed sluit aan op de architectuur die karakteristiek is voor het landelijk gebied op en rond de Utrechtse Heuvelrug.

Rondom de bebouwing is door de vorige eigenaar een formeel ingerichte tuin aangelegd. De laatste jaren zijn veel investeringen gedaan om het plangebied op een meer natuurlijke wijze in te richten (zoals te zien op bovenstaande foto's). Er zijn bomen geplant en het plangebied wordt op ecologisch verantwoorde wijze beheerd. Dit beheer is in de huidige situatie niet duurzaam verzekerd, omdat kostendragers ontbreken.

Op dit moment is het landgoed aan de zuidzijde openbaar toegankelijkheid voor recreatief gebruik (extensieve dagrecreatie). Hier ligt een wandelpad. In de toekomst wil men het aantal wandelpaden uitbreiden, zodat het landgoed ook een grotere recreatieve functie krijgt.

Functies bebouwing

In 2000 is er een bouwvergunning verleend voor een bedrijfswoning met bijbehorende paardenfokkerij. De inhoud van de bestaande bebouwing op het perceel is circa 4.729 m³. Een groot deel van deze bebouwing heeft geen functie en staat momenteel leeg. Hieronder staan de functies van het gebouw in de bestaande situatie weergegeven.

Functies bestaand gebouw

Bedrijfswoning	816 m ²
Paardenhouderij	897 m ²
Leegstand	3.016 m ²
Totaal	4.729 m²

De eigenaar van het landgoed wil het landgoed in stand houden. Hij denkt daarbij niet alleen aan de agrarische gronden en de natuur, maar ook aan de functies van de karakteristieke bebouwing. Leegstand en verpaupering moet voorkomen worden.

Het is de vorige eigenaar niet gelukt om de paardenhouderij succesvol te ontplooiën c.q. als volwaardig agrarisch bedrijf te laten functioneren. Er wordt gezocht naar een passende oplossing om het landgoed toch te laten functioneren en het te kunnen beheren.

In de toekomst wordt daarom gekozen voor wonen met daarnaast andere kleinschalige activiteiten. Dit wordt in het volgende hoofdstuk nader toegelicht.

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Nieuwe functies

Op dit moment heeft een deel van de bebouwing op het landgoed geen functie en staat het leeg. De wens van initiatiefnemer is om het landgoed met de bebouwing duurzaam in stand te houden en om leegstand te voorkomen. Zoals eerder aangegeven is het slopen van (een deel) van de karakteristieke bebouwing geen optie, aangezien dat ten koste gaat van de architectuur en ruimtelijke kwaliteit van het landgoed en leidt tot kapitaalvernietiging. Het landgoed is goed ingepast in de omgeving en de stijl van de bebouwing sluit aan op de architectuur zoals deze op de Utrechtse Heuvelrug vaker voorkomt. Op het moment dat een pand (gedeeltelijk) leeg blijft staan, is de kans groot dat er verrommeling optreedt. Het voorgaande versterkt de wens van initiatiefnemer om het gebouw op de huidige locatie in de huidige vorm te gebruiken en in stand te houden.

Om deze reden heeft initiatiefnemer gezocht naar een wenselijke en realistische invulling van het pand en perceel die geen overlast veroorzaakt voor de omgeving en die voldoende oplevert om het landgoed langdurig in stand te kunnen houden en verder te verduurzamen.

3.1.1 Bebouwing

Initiatiefnemer wil binnen de bestaande bebouwing een aantal functies toevoegen waardoor het landgoed met de huidige, karakteristieke, bebouwing behouden kan blijven en middelen gegenereerd kunnen worden voor behoud, versterking en duurzaam beheer van het landgoed.

In de gewenste situatie wordt het bestaande gebouw door de eigenaar als volgt gebruikt:

- toevoegen van een extra woning;
- uitbreiding van de bestaande woning ;
- de bestaande paardenstal in gebruik nemen als bijgebouw bij de bestaande woning (garage/ berging/ paardenstal voor stallen van maximaal vier paarden);
- kleinschalige instructie-/ vergaderruimte;
- kantoor (kleinschalig), opslag en werkruimte ten behoeve van het landgoedbeheer.

Op onderstaande afbeelding is te zien hoe het gebouw hiervoor ingedeeld zou kunnen worden:



Afbeelding 6: De nieuwe functies binnen het bestaande gebouw

Woningen

Binnen het hoofdgebouw wordt de bestaande woning uitgebreid. Deze wordt bestemd als burgerwoning en niet meer als bedrijfswoning. De bestaande paardenstal wordt het bijgebouw van deze woning. De bewoner van deze woning kan hier maximaal vier paarden stallen, maar kan deze ruimte ook voor andere doeleinden gebruiken (garage/berging).

In het achterste deel van de bestaande bebouwing wordt een tweede woning met berging mogelijk gemaakt. Deze ruimte is momenteel niet in gebruik. Op het moment dat deze ruimte verhuurd kan worden als woning, kunnen de opbrengsten gebruikt worden voor een duurzaam beheer van het landgoed. Hiermee wordt leegstand voorkomen.

Gezien de locatie, het feit dat het naastgelegen perceel een woonbestemming heeft en dat er op het landgoed reeds een woning aanwezig is, is een woonfunctie hier passend. Zoals in hoofdstuk 5 omschreven leidt dit ook niet tot beperkingen voor omliggende percelen.

Kantoor, opslag en werkruimte landgoedbeheer

Het landgoed moet beheerd worden. Binnen het bestaande gebouw wordt op de eerste verdieping een ruimte (kleinschalig) ingericht die hier geschikt voor is en waar gasten kunnen worden ontvangen. Door het landgoed goed te beheren, kunnen bijvoorbeeld de wandelpaden in stand worden gehouden en het aantal wandelpaden worden uitgebreid. Hierdoor wordt een groter deel van het landgoed openbaar toegankelijk en kan er gerecreëerd worden.

Een deel van de begane grond zal worden ingericht als kleinschalige instructie-/ vergaderruimte. De bewoners en de eigenaar van het landgoed kunnen hier gebruik van maken. De opbrengst van de verhuur wordt gebruikt om het landgoed te beheren en in stand te houden.

De ruimte naast de huidige paardenstal zal worden gebruikt als opslag voor materiaal en gereedschap dat nodig is om het landgoed te beheren en (duurzaam) in stand te houden.

Het landgoed wordt zo bestemd dat uitbreiding van het hoofdgebouw niet mogelijk is.

In onderstaande tabel ter informatie inhoudsmaten van de oude en de gewenste functies binnen de bestaande bebouwing.

Functie	Bestaande inhoud	Nieuwe inhoud
Leegstand	3.016 m ³	0
Bestaande woning	816 m ³	1.060 m ³
Tweede woning (inclusief berging)	0	1.085 m ³
Bijgebouw bestaande woning (met paardenboxen)	897 m ³	897 m ³
Instructie/ vergaderruimte op begane grond (kleinschalig)	0	588 m ³
Kantoor (1e verdieping) ten bate van landgoedbeheer	0	659 m ³
Opslag en werkruimte voor landgoedbeheer	0	440 m ³
Totaal	4.729 m³	4.729 m³

Functies hoofdgebouw: bestaand en nieuwe functies met inhoudsmaten

Buitenruimte ten behoeve van bebouwing

Het toevoegen van functies heeft gevolgen voor het aantal benodigde parkeerplaatsen. Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig om op de bestaande verharding voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Hier wordt in paragraaf 5.5 nader op in gegaan.

3.1.2 Terrein

Naast de nieuwe functies van de bestaande bebouwing gaat initiatiefnemer een groter deel van het landgoed open stellen voor publiek door de uitbreiding van wandelpaden. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van de reeds bestaande wandelpaden weer. In de toekomst is er de wens om meer gronden aan te kopen en deze openbaar toegankelijk te maken. Op die manier kan er een uitgebreider netwerk aan wandelpaden ontstaan en worden de mogelijkheden, voor bijvoorbeeld de inwoners van Woudenberg, om op het landgoed te recreëren vergroot. Het gebied wordt aantrekkelijker en beter toegankelijk voor bezoekers.



Afbeelding 7: Bestaande wandelpaden.

Deze gronden zullen net als de gronden op het huidige landgoed op een natuurlijke wijze worden ingericht en worden ecologisch beheerd.

3.2 Duurzaamheid

Bebouwing

Initiatiefnemer gaat, zoals eerder aangegeven, het landgoed duurzaam in stand houden. Dit gebeurt onder meer door het aanbrengen van zonnepanelen op de bestaande bebouwing.

Daarnaast wordt onderzocht welke maatregelen in de toekomst nog meer genomen kunnen worden om het gebouw duurzaam in te richten en te gebruiken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zaken op het gebied van isolatie en installaties. Op het moment dat bestaande installaties aan vervanging toe zijn, worden deze vervangen door duurzame installaties.

Terrein

Het landgoed (terrein) wordt duurzaam beheerd. Dit kenmerkt zich door dynamiek en meegroeien met ontwikkelingen in de tijd met behoud van waarden. Dit betekent ecologisch verantwoord omgaan met de omgeving. Dat gebeurt door het juist inrichten en beheren van de percelen (water, bepaalde beplanting enz.).

Om het landgoed duurzaam te beheren wordt op dit moment al gebruik gemaakt van subsidie van het Agrarisch Natuur en Landschapsbeheer van Collectief Utrecht Oost. Het betreft het beheer en het schonen van de poel en het beheer c.q. knotten van de bomen. Dit wordt in de toekomst voortgezet.

Initiatiefnemer is voornemens om het regenwater (hemelwaterafvoer) in de toekomst op het landgoed op te gaan vangen, zodat dit niet rechtstreeks op het riool geloosd wordt.



Afbeelding 8: Geknotte bomen en poel op landgoed Vinkendam

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ("decentraal, tenzij...") en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor

kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-)AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en nadien gedeeltelijk aangepast en op 1 oktober 2012 in werking getreden.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Ook is bij besluit van 28 augustus 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Uitgangspunt van de SVIR is immers dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De tekst van dit lid luidt als volgt: "de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Bij de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied gaat het om kleinschalige functiewijzigingen (kantoor, instructie-/ vergaderruimte, opslag/ werkruimte) met een beperkte oppervlakte binnen bestaande bebouwing, waarbij er geen uitbreiding van de bebouwing plaatsvindt. Daarnaast wordt er één woning toegevoegd. Dit wordt volgens vaste jurisprudentie niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Er is daarom geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er hoeft daarom niet getoetst te worden de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Dat neemt niet weg dat de voorgenomen ontwikkelingen heel goed passen in de doelstellingen achter de Ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk zoveel mogelijk hergebruik en herontwikkeling van bestaande voorzieningen als de duurzaamste manier van ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het initiatief is geen stedelijke ontwikkeling en behoeft daarom niet getoetst te worden aan het beleid voor de ladder voor duurzame verstedelijking. Wel sluit het initiatief aan bij de doelstelling van het beleid en wordt de bestaande ruimte zo goed mogelijk benut.



Afbeelding 9: Bestaande bebouwing

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) vastgesteld. Zoals de naam al aangeeft is in de PRS het provinciale beleid vastgelegd. Er zijn sindsdien twee partiële herzieningen vastgesteld. Doel van de PRS is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectafwijkingsbesluiten en beheersverordeningen in acht moeten worden genomen.

In de Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013 - 2028 (PRS) zijn de volgende provinciale belangen vastgelegd:

Duurzame leefomgeving

- Ontwikkelen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie.
- Behoud van strategische watervoorraden.
- Ruimte voor duurzame energiebronnen.
- Anticiperen op de langetermijneffecten van klimaatverandering.
- Behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap.
- Behouden en ontwikkelen van de kwaliteit van de cultuurhistorische hoofdstructuur en de aardkundige waarden.

Vitale dorpen en steden

- Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling.
- Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden.
- Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.
- Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdsverkeer.

Landelijk gebied met kwaliteit


- Uitnodigende stad-landzones die stad en land verbinden en bijdragen aan de kwaliteit van het binnenstedelijk leefmilieu.
- Behouden en ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden.
- Een economisch vitale en duurzame landbouwsector.
- Behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme).
- Behouden van gebieden waar rust en stilte kan worden ervaren.

Planspecifiek

Het plan sluit aan bij de visie die de Provincie Utrecht heeft opgesteld. De initiatiefnemer wil het pand verduurzamen met zonnepanelen en zorgt voor het behoud en beheer van een karakteristiek pand in het buitengebied, wat aansluit bij de visie voor een duurzame leefomgeving. Ook versterkt het landgoed de kwaliteit van het landelijk gebied. Het vergroot de ruimte voor recreatie in het buitengebied, met extra wandelpaden. Op deze manier kan de rust en stilte van het buitengebied beter ervaren worden door rustzoekers en recreanten.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het provinciale beleid is onder meer gericht op het benutten van de bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied. In de PRV zijn rode contouren aangegeven. Binnen deze contouren ligt het stedelijk gebied. Het plangebied ligt in het landelijk gebied.


 Afbeelding "i_NL.IMRO.0351.HerzienRingelpoel7-ow01_0010.png" Afbeelding 10: Kaart 6 van de PRV (Landelijk gebied).

Voor nieuwe verstedelijking geldt in de PRV een 'Nee, tenzij' principe. Alleen als een plan met verstedelijking in overeenstemming is met de regels uit de PRV kan het plan worden toegestaan. Hieronder wordt ingegaan op de artikelen die verstedelijking mogelijk maken. Onder verstedelijking wordt in de PRV verstaan: nieuwe vestiging van woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en voorzieningen. Onder verstedelijking wordt mede verstaan uitbreiding van bestaande bedrijfsbebouwing van aan het landelijk gebied gebonden functies die niet worden gerechtvaardigd door een op de eigen bedrijfsvoering gerichte economische en functionele noodzaak. Onder het begrip verstedelijking vallen geen complexen ten behoeve van verblijfsrecreatie die bedrijfsmatig geëxploiteerd worden en kleinschalige dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

In dit plan wordt geen bebouwing toegevoegd. Het is de bedoeling dat bestaande, deels leegstaande karakteristieke bebouwing behouden en duurzaam gebruikt kan worden en kapitaalvernietiging wordt voorkomen. Daarnaast wil met het omliggende terrein (landgoed) in stand houden en uitbreiden.

Randvoorwaarden

Uit de kaart Bodem en water blijkt dat er geen beperkingen zijn voor het nu voorliggende plangebied. Het gebied is niet gesitueerd in een zone met specifieke bescherming.

 Afbeelding 11: Kaart 2 van de PRV (Bodem en water).

4.2.2.1 Voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar stedelijke functie anders dan wonen

De gewenste ontwikkeling past binnen de bedoeling van de regels die gelden voor de functiewijziging van een voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar stedelijke functie anders, dan wonen.

Artikel 3.9 van de verordening bevat de regeling voor functiewijziging van een (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar stedelijke functies anders, dan wonen. In onderstaande tabel is in de linker kolom de tekst van de bepaling weergegeven, en in de rechterkolom de wijze waarop hier voor dit initiatief aan wordt voldaan.

Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen een stedelijke functie, niet zijnde wonen, krijgen, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

Het plan ligt in 'landelijk gebied'. Als agrarisch gebruik is conform het geldende bestemmingsplan een agrarisch hobbybedrijf toegestaan. Eerder was de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf toegestaan.

- | | | |
|----|--|--|
| a. | <p>het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw.</p> | <p>Het is in het verleden niet gelukt om op de locatie een volwaardig agrarisch bedrijf te laten ontstaan. Op deze locatie is hier geen behoefte aan.</p> <p>In hoofdstuk 2 is dit nader toegelicht.</p> |
| b. | <p>door sloop wordt de oppervlakte van de fysiek aanwezige bebouwing met 50% gereduceerd, waarbij te behouden historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing niet in</p> | <p>Het slopen van de bestaande karakteristieke bebouwing is geen optie. Voor nadere motivatie verwijzen wij u naar hoofdstuk 2 en 3 van deze toelichting.</p> |

de berekening wordt
betrokken, tenzij:

2. het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve belevingsmogelijkheden waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat,
6. de ruimtelijke kwaliteit wordt op een andere wijze verhoogd dan alleen door sloop van bebouwing, in een mate die een lager sloopperscentage dan 50% rechtvaardigt; In de Handreiking “Nieuwe functies op agrarische bedrijfspercelen” van de provincie Utrecht is dit als volgt verwoord. “De verordening biedt extra ruimte als er sprake is van een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve belevingsmogelijkheden waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat. Die behoefte moet dus wel worden onderbouwd”. De aanleg van onder andere wandelpaden wordt hier nadrukkelijk genoemd, maar ook de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Maatwerk is noodzakelijk.
- Het gebied is al openbaar toegankelijk. Er zijn wandelpaden aangelegd. In hoofdstuk 3 is aangegeven dat er meer wandelpaden aangelegd gaan worden. Wens is om in de toekomst het landgoed uit te breiden en een netwerk van wandelpaden aan te leggen, zodat op en rond het landgoed gerecreëerd kan worden.
- In hoofdstuk 2 en 3 is gemotiveerd waarom sloop van de bestaande bebouwing niet wenselijk is. Dat gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit en de architectuur die karakteristiek is voor de Utrechtse Heuvelrug. Daarnaast is het kapitaalvernietiging. De aanwezige bebouwing op het perceel is compact en vormt een eenheid. De bebouwing mag niet worden uitgebreid. Door de bebouwing te gebruiken voor de omschreven functies worden middelen gegenereerd om het landgoed ecologisch en duurzaam in stand te houden.
- Dit leidt er toe dat:
- het landschap behouden blijft en versterkt wordt;
 - de wandel- en recreatiemogelijkheden worden vergroot;
 - een pluspunt voor het woonmilieu van

- Woudenberg (meer recreatiemogelijkheden en geen agrarisch bedrijf).
- Gelet op het voorgaande is het gerechtvaardigd dat er niet op een andere locatie gesloopt hoeft te worden.
- Het bouwvlak is ten opzichte van het eerdere agrarisch bouwvlak verkleind en strak om het bestaande hoofdgebouw gelegd. Nieuwe bebouwing wordt niet mogelijk gemaakt. Aan deze bepaling wordt voldaan.
- In hoofdstuk 3 is aangegeven hoe (door het toevoegen functies) er middelen gegenereerd worden om deze waarden te behouden en om deze in de toekomst te versterken/ uit te breiden. Doordat er geen nieuwe bebouwing mogelijk is, worden de bestaande waarden niet aangetast.
- Omliggende agrarische bedrijven worden niet gehinderd. Er is sprake van verbinding met de agrarische gronden door verpachting van een deel van het landgoed. Dit wordt verder onderbouwd in paragraaf 5.7.
- c. te handhaven en nieuw op te richten bedrijfsgebouwen worden zo compact mogelijk gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel en het bouwperceel wordt evenredig met de oppervlakte gesloopte gebouwen verkleind;
- d. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden;
- e. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Conclusie

Het initiatief voldoet grotendeels aan het bepaalde in artikel 3.9 en past binnen de bedoeling van het artikel.

Er is geen sprake van nieuwbouw. Er wordt geen bebouwd oppervlak toegevoegd, maar de bestaande bebouwing wordt duurzaam hergebruikt door deze (deels) in te zetten voor nieuwe functies (zoals instructie-/vergaderruimte, kantoor). Daarnaast wordt het unieke karakter van het landgoed behouden en versterkt, zoals in hoofdstuk 2 en 3 is omschreven. Door de aanwezige wandelpaden en de wens om het aantal wandelpaden

uit te breiden, is het landgoed openbaar toegankelijk (extensieve recreatie). De recreatieve belevingsmogelijkheden van het gebied nemen hierdoor toe.

Tot slot worden de bedrijven in de omgeving niet belemmerd. Op het landgoed is reeds een bestaande woning (gevoelig object) aanwezig. Deze is al maatgevend. Daarnaast is er direct naast Ringelpoel 7 al een bestaande woning (met woonbestemming) aanwezig.

4.2.2.2 Voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen ('ruimte voor ruimte')

Wat betreft het toevoegen van een extra woning in het bestaande pand is gekeken naar artikel 3.11 van de PRV. Artikel 3.11 bevat de regeling voor Functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen ('ruimte voor ruimte'). In onderstaande tabel is in de linker kolom de tekst van de bepaling weergegeven, en in de rechterkolom de wijze waarop hieraan wordt voldaan.

<p>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:</p>	<p>Het plan ligt in 'landelijk gebied'. Als agrarisch gebruik is conform het geldende bestemmingsplan een agrarisch hobbybedrijf toegestaan. Eerder was de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf toegestaan.</p>
<p>a.</p>	<p>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.</p> <p>Het is in het verleden niet gelukt om op de locatie een volwaardig agrarisch bedrijf te laten ontstaan. Op deze locatie is hier geen behoefte aan.</p>
<p>b.</p>	<p>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. 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</p> <p>In hoofdstuk 2 is dit nader toegelicht.</p> <p>In hoofdstuk 2 en 3 is gemotiveerd waarom sloop van de bestaande karakteristieke bebouwing niet wenselijk is. Dat gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit en de architectuur die karakteristiek is voor de Utrechtse Heuvelrug. Bovendien leidt dat tot kapitaalvernietiging.</p>
	<p>De aanwezige bebouwing op het perceel is compact en vormt een eenheid. De</p>

bebouwing mag niet worden uitgebreid. Door de bebouwing te gebruiken voor de omschreven functies worden middelen gegenereerd om het landgoed ecologisch en duurzaam in stand te houden.

Dit leidt er toe dat:
 -het landschap behouden blijft en versterkt wordt;
 - de wandel- en recreatiemogelijkheden worden vergroot;
 - een pluspunt voor het woonmilieu van Woudenberg (meer recreatiemogelijkheden en geen agrarisch bedrijf).

Hieraan wordt voldaan. De toe te voegen woning (en andere functies) worden binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd. Er wordt geen bebouwing toegevoegd en dit wordt ook niet mogelijk gemaakt.

Omliggende agrarische bedrijven worden niet gehinderd. Er is sprake van verbinding met de agrarische gronden door verpachting van een deel van het landgoed. Dit wordt verder onderbouwd in paragraaf 5.7

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

de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt er grotendeels voldaan aan het bepaalde in artikel 3.11 van de provinciale verordening. Er is sprake van duurzaam gebruik en van bestaande bebouwing die karakteristiek is voor het gebied. Door het toevoegen van nieuwe functies kan het landgoed worden behouden en versterkt. Omliggende bedrijven worden niet gehinderd door het toevoegen van functies, omdat op het perceel reeds een woning (gevoelig object) aanwezig is. Het initiatief past in de bedoeling van dit artikel.

Het slopen van bebouwing (elders) is hierdoor niet noodzakelijk.

4.2.2.3 Bepalingen inzake landschap

Het plangebied ligt in de Gelderse Vallei. De PRV 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.

Voor het voorliggende plangebied gelden inpassing in de kleinschaligheid van de omgeving en de overgang naar de Utrechtse Heuvelrug als kwaliteiten. Aangezien de voorgestelde functiewijzigingen uitsluitend binnen bestaande bebouwing zal plaatsvinden, worden de kernkwaliteiten van het landschap niet aangetast. Door de inrichting van het landgoed worden deze eerder versterkt.

4.2.2.4 Conclusie

Aangezien het vergroten van de bestaande woning, het toevoegen van een woning en het toevoegen van de overige functies (kleinschalig) binnen de al bestaande bebouwing worden gerealiseerd, wordt aan de uitgangspunten van de PRV voldaan. Het landgoed is opengesteld voor publiek door de aanleg van wandelpaden (extensieve recreatie) en dit wordt verder uitgebreid. De landschappelijke inpassing is veilig gesteld en een beeldkwaliteitsparagraaf is niet nodig. De beeldkwaliteit verandert niet. Bestaande bebouwing blijft behouden en de inrichting van het landgoed versterkt.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen functiewijzigingen passen binnen de randvoorwaarden die de PRV stelt aan de vestiging in het landelijk gebied.

4.3 Gemeentelijk beleid


4.3.1 Structuurvisie Woudenberg 2030

Op 23 mei 2013 is de Structuurvisie 2030 vastgesteld. Hierin wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke inrichting van de gemeente uiteengezet. De structuurvisie is het instrument om gemeentelijke beleidskeuzen te motiveren. De visie is richtinggevend voor het bestuur maar het is niet juridisch bindend. De Structuurvisie zet in op het verbinden, combineren en vernieuwen van de kwaliteiten van Woudenberg. Door het ruimtelijk verbinden en combineren ontstaat een sterk raamwerk: het Ruimtelijk economisch structuurbeeld voor 2030.

Richting 2030 zetten we in op het verbinden, combineren en vernieuwen van kwaliteiten. Een groot deel van deze kwaliteiten is opgehangen aan de landschappelijke en ruimtelijke (verkeers)structuur van Woudenberg. De kwaliteiten versterken elkaar op dit moment nog onvoldoende. Door het ruimtelijk verbinden en combineren van deze sectoren ontstaat een sterk raamwerk: het ruimtelijk economisch structuurbeeld voor 2030. Hierin benutten we (de mogelijkheden van) onze kwaliteiten ten volle. Niet alleen door de sectoren te verbinden en te combineren, maar ook door deze:

- te vernieuwen: Centrum van Woudenberg wordt een aantrekkelijk boodschappen-, winkel- en verblijfsgebied voor bewoners en recreanten;
- te transformeren, te herstructureren en te herontwikkelen (verschillende bedrijventerreinen waarvan bedrijventerrein Parallelweg en de Spoorzone de grootste zijn);

- te versterken (woningbouw in Woudenberg Oost en op verschillende inbreidingslocaties);
- te verbreden (landbouw met verschillende agrarische nevenfuncties);
- te beschermen (de intrinsieke waarde van de natuur, landschap en cultuurhistorie).

 Afbeelding "i_NL.IMRO.0351.HerzienRingelpoel7-ow01_0012.png" Afbeelding 12: Landschap en Groen.

In de structuurvisie wordt ingezet op een landelijk gebied met kwaliteit. De opgave is om de diversiteit, kwaliteit en intrinsieke waarde van natuur en landschap te behouden met oog voor de dynamiek en ontwikkelingen van haar gebruikers.

Op de kaart Landschap en Groen ligt het plangebied in het landgoederenlandschap. De landgoederen hebben op de eerste plaats een landschappelijke, agrarische en ecologische waarde. Deze historische elementen in het landschap, bestaande uit bebouwing, tuinen, bos- en natuurterrein en landbouwgronden, structureren het landschap. Alle landgoederen zijn vanwege de Natuurschoonwet openbaar toegankelijk. Behoud van de landgoederen met hun eigen kwaliteiten en groenstructuren is het uitgangspunt, maar vooral vanuit recreatief oogpunt is ook het meer beleefbaar maken, benutten en opstellen van de landgoederen een uitgangspunt. Aangezien de landgoederen in particulier eigendom zijn, kan dit niet worden afgedwongen. Door overleg en samenwerking en door de juiste voorwaarden te scheppen worden hiertoe mogelijkheden geboden.

Conclusie

De toegankelijkheid van het Landgoed Vinkendam is gewaarborgd door de bestaande wandelpaden en de wens om het aantal wandelpaden uit te breiden. Met het duurzaam beheren van de gronden zal de natuurlijke uitstraling versterkt worden. Ook de gewenste functiewijziging van de bebouwing zal hieraan bijdragen doordat er financiële draagkracht ontstaat voor het behoud en (duurzaam) beheer van het landgoed. De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie. De intrinsieke waarde van de natuur, het landschap en cultuurhistorie worden door het recreatieve gebruik van het landgoed beter benut en beleefbaar gemaakt.

4.3.2 Landschapontwikkelingsplan Gelderse Vallei

Het landschapontwikkelingsplan (LOP) stemt het landschapsbeleid van acht gemeenten (Amerongen, Barneveld, Leersum, Leusden, Maarn, Renswoude, Scherpenzeel en Woudenberg) op elkaar af. Het belangrijkste doel van het LOP is het stimuleren van initiatieven voor landschaps- en natuurontwikkeling in het buitengebied door particulieren, instanties en gemeenten. Hierbij staat het behouden, versterken en verbeteren van de landschappelijke identiteit en haar groenblauwe structuur voorop. Het LOP dient ervoor om bouwstenen te bieden aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied en deze actief te geleiden. Het LOP vormt de basis voor een actief landschapsbeleid. Hierin wordt ingezet op een duurzame en vruchtbare samenwerking tussen overheden, belangenorganisaties en particulieren

Het LOP is een uitwerking van het vigerende Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost (2005) en de Streekplannen van de provincie Utrecht en de provincie Gelderland. De zonering van het Reconstructieplan in verwevings-, extensiverings- en landbouwontwikkelingsgebied is het uitgangspunt voor de uit te werken ruimtelijke kwaliteit.

Samengevat kan de Gelderse Vallei op basis van alle aspecten ingedeeld worden in vier kenmerkende gebieden: - Het Rivierengebied. - De Utrechtse heuvelrug. - De Vallei. - De Veluwe.

De gemeenten Renswoude en Woudenberg vallen in het gebied "de Vallei". De belangrijkste ontwikkeling die het LOP in de Vallei inzet is het versterken van het landschappelijke raamwerk. Binnen het raamwerk wordt ruimte geboden aan een keur van functies tot een dynamisch multifunctioneel landschap. Naast ruimte voor (nieuwe) landgoederen en landelijk wonen, wordt bijzondere aandacht besteed aan het behoud van het agrarisch karakter en de versterking van de streekeigen landschapselementen en ook kleinschalige natuurontwikkeling. In de landbouwontwikkelingsgebieden worden de ontwikkelingsperspectieven van de agrariërs gevat in een grofmazig groen raamwerk. Het is essentieel dat er voldoende ruimte wordt geboden aan economische activiteiten in het buitengebied. In waardevolle landschappen zal de functie zich wel moeten schikken in het landschap.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen het landschapsonwikkelingsplan. De bestaande bebouwing wordt duurzaam gebruikt, waardoor middelen worden gegenereerd om het landgoed (en dus het landschap) te kunnen behouden en versterken.

4.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied 2010/2013

In het bestemmingsplan is een visie opgenomen op het buitengebied. Deze visie is in datzelfde plan ook uitgewerkt.

Hierin is onder andere beleid opgenomen voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (Ruimte voor ruimte). Dit beleid geldt ook voor landgoederen. Het beleid voor vrijkomende bebouwing is primair gericht op kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied via (gedeeltelijke) sloop van voormalige bedrijfsbebouwing met vervangende woningbouw (ruimte voor ruimte) of vestiging van niet-agrarische bedrijfstvormen (functieverandering). Functieverandering in combinatie met kwaliteitswinst is overigens ook toe te staan in vrijkomende niet-agrarische bedrijfsbebouwing.

Slopen betekent echter in veel gevallen ook kapitaalvernietiging. In dit unieke geval is dat, zoals in hoofdstuk 2 en 3 omschreven, zeker het geval. Voorliggend plan past voor het overige binnen het beleid.

Het grondgebied van de gemeente is verdeeld in drie deelgebieden: de extensiveringsgebieden, de landbouwontwikkelingsgebieden en de verwevingsgebieden. In verwevings- en extensiveringsgebieden zijn ruimere mogelijkheden voor niet-agrarisch hergebruik (meer hergebruikvormen) en zijn ook andere criteria van toepassing dan in het landbouwontwikkelingsgebied. Het plangebied ligt in het verwevingsgebied.

In het agrarisch gebied zal zoveel mogelijk gezocht moeten worden naar agrarisch verwant hergebruik. De wijziging van een agrarisch bedrijf in een burgerwoning, niet-agrarisch bedrijf of recreatiebedrijf is in algemene zin gekoppeld aan een aantal voorwaarden:

- 1. omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering;
- 2. eventuele bijbehorende gronden blijven of komen beschikbaar voor grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het gebied;
- 3. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt niet gesloopt;
- 4. de nieuwe situatie wordt zorgvuldig ingepast, een beeldkwaliteitrapport is daarbij een nuttig hulpmiddel;
- 5. er vindt geen buitenopslag plaats;
- 6. er is geen sprake van detailhandel, die thuishoort in een bebouwingskern;
- 7. de nieuwe functie trekt geen overmatig verkeer aan.

In onderhavig plan wordt, zoals eerder in deze toelichting is onderbouwd aan de bovengenoemde voorwaarden voldaan.

Mogelijkheden voor functieverandering naar wonen zijn:

- a. gebruik voormalige bedrijfswoning als burgerwoning;
- b. extra wooneenheden in de voormalige boerderij (aangebouwde voormalige deel), mits de (vaak karakteristieke) uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw behouden blijft;
- c. bouw van een extra vrijstaande woning, mits alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt met een minimum van 1.000 m²;
- d. in extensiveringsgebied kan ook één extra woonfunctie worden toegestaan wanneer tenminste 800 m² voormalige bedrijfsbebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij wordt gesloopt.

Onderdeel a (bestaande woning) en b (toe te voegen woning binnen bestaande bebouwing) zijn van toepassing op voorliggend plan.

Mogelijke functieveranderingen naar niet-woonfunctie in zowel vrijkomende agrarische bebouwing als vrijkomende niet-agrarische bebouwing zijn:

- a. opslag- en stallingsbedrijven;
- b. agrarische hulpbedrijven, zoals agrarisch loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, fouragehandel;
- c. aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals een paardenpension en hoveniers- en boomverzorgingsbedrijven;
- d. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, imkerij;
- e. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf;
- f. zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau.

Onderdeel a (opslag/ bergruimte materiaal en gereedschap) en onderdeel f (kantoor, kleinschalige instructie-/vergaderingruimte) zijn van toepassing zijn op de gewenste functies aan Ringelpoel 7.

Regels bestemmingsplan

Binnen het bestemmingsplan zijn diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Zo is binnen de op de locatie geldende bestemming 'agrarisch met waarden - landschapswaarde- reliëf' de mogelijkheid opgenomen om deze onder voorwaarden te wijzigen naar de bestemming 'wonen'. Binnen deze wijzigingsbevoegdheid is (onder artikel 6.7.8c) aangegeven dat de wijziging naar deze bestemming ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak omvat. In onderhavig plan wordt aan deze en een aantal andere voorwaarden voldaan.

Wanneer er een woonbestemming zou gelden, is het (vervolgens) conform artikel 20.6.4 mogelijk om onder voorwaarden een wijziging toe te passen voor een tweede woning bij een voormalige agrarische bestemming. De voorwaarden zijn dat:

- de extra woning uitsluitend binnen de woning mag worden gerealiseerd;
- de extra woning moet bijdragen aan de instandhouding van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing;
- de bestaande bebouwing mag volledig benut worden;
- er is geen onevenredige aantasting van de mogelijkheden van naastgelegen percelen;
- de gronden liggen niet binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwwontwikkelingsgebied'.

Onderhavig plan past niet geheel binnen de hiervoor genoemde wijzigingsbevoegdheden die in het plan zijn opgenomen. Maar het plan ligt wel in de lijn van deze wijzigingsbevoegdheden.

Conclusie

Voorliggend plan past binnen de uitgangspunten voor functieverandering zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010/2013'. In het bestemmingsplan zijn een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen waar het plan grotendeels aan voldoet.

Hoofdstuk 5 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken.

5.1 Bodem

In de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

In de gemeentelijke bouwverordening zijn voorschriften opgenomen die moeten voorkomen dat bouwwerken gerealiseerd worden op verontreinigde bodems. De functiewijziging gaat niet gepaard met bouwen (anders dan interne aanpassingen binnen bestaande bebouwing). Daarnaast is er reeds een bestaande woonfunctie op het perceel. Bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

5.2 Archeologie

De archeologische (verwachtings)waarden zijn in het voorliggende plan door middel van een dubbelbestemming beschermd. Deze regeling is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. De grond wordt niet geroerd. Er is in het kader van dit plan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5.3 Waterhuishouding

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan het watertoetsproces doorlopen. De "watertoets" is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Door de voorgenomen functiewijziging zal de omvang van het bebouwd oppervlak niet veranderen. Derhalve is er geen nadelig gevolg voor de waterhuishouding.

Proces van de watertoets


Het watertoetsproces voor het plangebied is op 4 oktober 2016 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl (dossiercode 20161004-10-13789). Waterschap Vallei en Veluwe is via deze weg van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen. De watertoets heeft daarbij de volgende beoordeling opgeleverd: "Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft".

5.4 Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De soort- en gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS), weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden).

Gebiedsbescherming

Binnen een straal van 3 km van het plangebied komt geen Natura 2000-gebied voor. Het plangebied bevindt zich buiten de begrenzing van de NNN. De functiewijziging gaat niet gepaard met ruimtelijke ingrepen en legt ook geen beslag op de NNN. De wettelijke gebiedsbescherming vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

 Afbeelding "i_NL.IMRO.0351.HerzienRingelpoel7-ow01_0013.png" Afbeelding 13: Natuur Netwerk Nederland. Afbeelding 13: Eén van de poelen in het plan.

Soortenbescherming

In de Natuurbeschermingswet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

De functiewijziging gaat niet gepaard met bouwen (met uitzondering van een interne verbouwing). Dit betekent dat eventuele aanwezigheid van beschermde soorten niet nadelig wordt beïnvloed. De gevels blijven intact en ook aan de gootconstructies verandert niets. Er is in het kader van het bestemmingsplan daarom geen ecologisch onderzoek nodig.

5.5 Verkeersaspecten

Ontsluiting

De locatie is ontsloten vanaf de Ringelpoel. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting.

Verkeersgeneratie

De realisatie van de functies brengt een verkeersgeneratie met zich mee. Voor een goede ontsluiting van het terrein en inschatting van eventuele gevolgen voor de luchtkwaliteit is het van belang dat de verkeersgeneratie van de functies wordt bepaald. In dit verband is de stedelijkheidsgraad en de stedelijke zone waarin de locatie is gesitueerd van belang. De stedelijke zone kan worden omschreven als "buitengebied". De stedelijkheidsgraad is afhankelijk van de "adressendichtheid". Volgens opgave van het CBS is de adressendichtheid in dit deel van Woudenberg (verspreide huizen) 360, daarmee wordt het gebied ingedeeld in de categorie "niet stedelijk".

Indien mogelijk is op basis van de CROW-publicatie ASVV 2012 / publicatie 317 de verkeersgeneratie bepaald. Voor vrijstaande woningen wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van 7,8 tot 8,6 motorvoertuigen per dag. Voor het hobbymatig houden van paarden gaan we in de bestaande situatie uit van de normen voor een paardenhouderij. Voor een paardenhouderij wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van 4,0 motorvoertuigen per dag per paardenbox. In de gewenste situatie wordt deze ruimte gebruikt als bijgebouw voor de bestaande woning. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de optredende verkeersgeneratie in de bestaande en in de nieuwe situatie.

functie	aantal eenheden	kengetal per aantal / box	verkeersgeneratie maximaal in mvt/etmaal	
			bestaand	nieuw
Woningen	1	2	8,6	17,2
Instructieruimte / kantoor landgoedbeheer	0	300 m2	9,6 per 100 m2	28,8
Opslag, werkruimte landgoedbeheer	0	80 m2	5,7	4,6
Houden van paarden (agrarisch hobbybedrijf)	4 boxen	bijgebouw woning	4,0	0
totaal			24,6	50,6

Tabel: Verkeersgeneratie huidige en nieuwe situatie

Samengevat geven de nieuwe activiteiten een belasting van circa 51 verkeersbewegingen per etmaal. Gezien het huidige aantal bewegingen van agrarisch-, recreatief- en bestemmingsverkeer op de wegen rond de locatie, zullen deze beperkte nieuwe verkeersbewegingen niet tot een substantieel nadelig effect voor de omgeving leiden.

Parkeren

functie	aantal eenheden	kengetal per aantal/box	Parkeerbehoefte	
			bestaand	nieuw
Woningen	1	2	2,8	5,6
Instructieruimte/ kantoor landgoedbeheer	0	300 m2	2,8 per 100 m2	8,4
Opslag, werkruimte landgoedbeheer	0	80 m2	1.3 per 100 m2	1
Houden van paarden (agrarisch	4 boxen	bijgebouw woning	1	0

hobbybedrijf)

totaal

6,8

15

Tabel: Parkeerbehoefte huidige en nieuwe situatie

Gelet op het voorgaande dient er rekening te worden gehouden met een toename van 8 parkeerplaatsen in het slechtste scenario. Binnen het plangebied is voldoende ruimte, er kan op de bestaande verharding in dit aantal parkeerplaatsen worden voorzien.

5.6 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidhinder normen voor toelaatbare equivalente geluidniveaus opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrie. De geluidhindernormen gelden voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidzone van een weg, spoorweg of gezoned industrieterrein. Wegen waarop een snelheidsregiem van 30 km/uur geldt, alsmede woonerven, zijn uitgezonderd van de onderzoeksplicht.

In het plangebied is geen sprake van een spoorweg of industrielawaai.

De N226 (Woudenbergseweg) is een weg waarop de maximum snelheid 80 km/uur bedraagt. Ingevolge de Wet geluidhinder heeft deze weg een zone (van 250 meter). Het plan maakt uitbreiding van het aantal of de omvang van de geluidsgevoelige functies mogelijk. De afstand van de toe te voegen woning bedraagt ruim 200 meter van de N226. Er is in het kader van het plan daarom een akoestisch onderzoek nodig. Ook ligt het plangebied binnen de geluidzone van de Ringelpeel.

5.6.1 Geluidscontouren wegen Buitengebied Woudenberg

In het kader van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Woudenberg is akoestisch onderzoek uitgevoerd. In de resultaten van dit onderzoek is zichtbaar gemaakt welke afstand gehanteerd moet worden bij de realisatie van nieuwe gevoelige objecten ten opzichte van de wegassen van gezonede wegen.

Voor de Ringelpeel ten opzichte van de N226 zijn de geluidscontouren:

- 48 dB-contour: 250 meter
- 53 dB-contour: 132/133 meter
- 58 dB-contour: 63 meter

Hieruit blijkt dat akoestisch onderzoek en mogelijk een ontheffing van de grenswaarde noodzakelijk is.

5.6.2 Akoestisch onderzoek

SPA WNP Ingenieurs heeft akoestisch onderzoek uitgevoerd en de situatie beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid. In deze paragraaf is een samenvatting van het rapport opgenomen. Het complete rapport is als bijlage bij dit plan gevoegd.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer. Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom, in de geluidzones van de Ringelpeel en de N226 (Maarsbergseweg). De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

Uit het onderzoek blijkt dat alleen de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de N226 hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffing van 53 dB. Ten gevolge van het verkeer op de Ringelpeel zal de geluidbelasting ruim lager zijn dan de voorkeurswaarde.

Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er binnen het plan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de nieuwe woning te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde). Om deze

woning te kunnen realiseren moet een hogere waarden tot 50 dB, ten gevolge van het wegverkeerslawaai op de N226 worden vastgesteld en vastgelegd in het kadaster.

De volgende criteria uit het gemeentelijke geluidbeleid zijn van toepassing op de nieuwe woning:

- Het betreft een grond gebonden woning (in een bestaand gebouw)
- Het betreft een verspreid liggende woning in het buitengebied

Ook wordt er voldaan aan de eisen conform het gemeentelijk geluidbeleid. Zo zijn er meerdere geluidluwe gevels en buitenruimten. De gecumuleerde geluidbelasting, zonder aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder, bedraagt maximaal 52dB. Dit betekent dat de karakteristieke geluidswering van de verblijfsgebieden minimaal 20 dB moet bedragen. Normaliter wordt met moderne standaard bouwmaterialen (dubbele beglazing, geïsoleerd dak, normale ventilatie voorzieningen) voldaan aan de minimale geluidswering van de gevels.

Conclusie

Er is een ontheffing hogere waarden noodzakelijk tot 50 dB. Dit is nodig ten gevolge van het wegverkeerslawaai op de N226. Er wordt voldaan aan de eisen van het gemeentelijk geluidbeleid.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie is gebaseerd op de Standaard Bedrijfsindeling (SBI), dat is een hiërarchische indeling van economische activiteiten. In "Bedrijven en milieuzonering" zijn bedrijven vervolgens ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies (in een rustige woonwijk) zijn:

- Categorie 1: grootste afstand 10 meter
- Categorie 2: grootste afstand 30 meter
- Categorie 3.1: grootste afstand 50 meter
- Categorie 3.2: grootste afstand 100 meter

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning.

Het bovenbeschreven systeem is uitgangspunt geweest voor de Staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Woudenberg 2010/2013" is opgenomen. Paardenhouderijen zijn niet opgenomen in deze Staat van bedrijfsactiviteiten. Voor een paardenhouderij geldt in de VNG-lijst een milieucategorie 3.1 (gebaseerd op een SBI 01.43 (2008)) daarbij is het aspect "geur" maatgevend.

De toekomstige situatie (twee woningen, kantoor, instructie-/vergaderingruimte) heeft niet meer effecten op de omgeving dan de momenteel toegestane paardenhouderij.

De milieucategorie van de activiteiten is lager dan de reeds toegestane functie. De dichtstbijzijnde woningen (Ringelpoel 9 en 15) buiten het plangebied ondervinden geen hinder van de huidige aanwezigheid van de paardenhouderij en in de toekomstige situatie wordt de afstand tot deze woningen niet kleiner. De planontwikkeling heeft derhalve geen negatieve invloed op woningen in de omgeving van het plangebied.

Er moet wel gezien worden wat de plannen betekenen voor de achtergelegen intensieve veehouderijbedrijven. Hiervoor wordt verwezen naar onderstaande paragraaf.

5.8 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij maakt onderscheid tussen dieren mét geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren. Voor dieren zonder geuremissiefactoren (zoals paarden) gelden alleen minimumafstanden. In artikel 4, lid 1 van de Wgv wordt hierover het volgende aangegeven:

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen;
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De locatie ligt in het buitengebied, hobbymatig mogen er maximaal vier paarden worden gehouden. Er is in de toekomstige situatie geen sprake van een (volwaardige) paardenhouderij en deze wordt in onderhavig plan ook niet meer mogelijk gemaakt. Er hoeft om deze reden geen geuronderzoek te worden uitgevoerd.

De omgeving van het plangebied is een gebied met diverse (intensieve) veehouderijen, die wat betreft geurhinder van invloed kunnen zijn op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Binnen het plangebied was echter al een bestaande (bedrijfs)woning (geurgevoelig object) aanwezig en naast het perceel Ringelpoel 7 ligt ook al een bestaande woning (Ringelpoel 9). Deze woningen zijn nu al maatgevend voor de omliggende bedrijven.

Het hobbymatig houden van maximaal vier paarden, wat nog mogelijk is bij de bestaande woning, vormt daarnaast geen extra belasting. Er is geen sprake meer van een paardenhouderij.

5.9 Luchtkwaliteit

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). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofdioxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- a. de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- b. de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- c. de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen 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;
- d. het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit

programma hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden, waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

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 slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) 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 NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling "niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" 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.

Initiatief is NIBM

De realisatie van het initiatief kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Luchtkwaliteit

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners (van de nieuwe woning) niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. Om dit te toetsen is heeft de Omgevingsdienst Regio Utrecht de concentraties stikstofdioxide en fijn stof berekenend. Hoewel de gemeente Woudenberg niet is aangesloten bij deze omgevingsdienst, kan wel gebruik worden gemaakt van de uitkomsten.

Voor het jaar 2025 bedragen de optredende concentraties voor PM₁₀ en NO₂ respectievelijk 21-22 µg/m³ en 0-18 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke normen die respectievelijk 31,3 µg/m³ en 40 µg/m³ bedragen.

Conclusie

Het plan kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

5.10 Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.


Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Om het aspect externe veiligheid te beoordelen is de risicokaart van de provincie Utrecht geraadpleegd.

In en in de omgeving van het plangebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen, zoals opslag van gevaarlijke stoffen. Zowel binnen als buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die van invloed zijn op ontwikkelingen binnen het plangebied. In de omgeving van het plangebied zijn evenmin buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De N226 langs het plangebied is aangewezen voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Volgens de risicokaart heeft de route geen persoonsgebonden risico (er is geen 10-6 contour). Ten aanzien van het groepsrisico kan het volgende worden opgemerkt. De toevoeging van de functies leidt niet tot een permanente stijging van het aantal aanwezige personen. Nu de functies op een afstand van meer dan 200 meter van de transportroute worden gesitueerd, kan worden aangenomen dat het groepsrisico niet significant zal stijgen.

 Afbeelding "i_NL.IMRO.0351.HerzienRingelpoel7-ow01_0014.png" Afbeelding 14: Risicokaart.

5.11 Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening.

Recentelijk is er een wijziging opgetreden in de wetgeving ten aanzien van milieueffectrapportages. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit mer aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Het mogelijk maken van de functiewijzigingen binnen bestaande bebouwing valt beneden de drempelwaarde als bedoeld in de D-Lijst onder 11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject). De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeks-verplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Artikel 5, lid 1 van de "Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten" geeft aan dat de opdrachtgever in "passende vorm" de in bijlage III bedoelde informatie verstrekt. Gelet op de aard van de nu voorgestelde ontwikkeling kan worden gesteld dat de "Kenmerken van het project", de "Plaats van het project" en de "Kenmerken van het potentiële effect" zo kleinschalig en niet significant voor de omgeving zijn dat met de in dit hoofdstuk beschreven kenmerken en gevolgen voldaan is aan de criteria van 'Bijlage III Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten'.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het gebruik van gronden in het plangebied en de toegestane bebouwing. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van een extra woning, het uitbreiden van een bestaande woning, een kleinschalig kantoor en kleinschalige instructie-/vergaderruimte binnen reeds bestaande bebouwing. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. Het plan sluit daarom aan bij de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en het gemeentelijk model bestemmingsplannen (in dit geval Buitengebied 2010 en Buitengebied herziening 2013).

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. De op de verbeelding opgenomen bouwvlakken en bouwaanduidingen maken duidelijk op welke locaties en tot welke hoogte mag worden gebouwd. In beginsel mag slechts worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf 6.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn onder andere de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw- en gebruiksregels en algemene afwijkingsregels opgenomen.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

Toelichting

De toelichting van een bestemmingsplan heeft geen bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De toelichting heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

6.2 De bestemmingen

In deze paragraaf wordt per bestemming een korte toelichting gegeven op de bestemmingsregeling. Met de bestemmingsregeling is zo veel als mogelijk aangesloten bij het omliggende bestemmingsplan "Buitengebied Woudenberg 2010/2013". In voorliggend bestemmingsplan komende de volgende

bestemmingen voor:

Agrarisch met waarde - Landschapswaarden - Reliëf

Dit is de bestaande bestemming van het plangebied. Deze bestemming geldt voor de gronden die buiten de woonbestemming liggen, maar die eerder binnen het agrarisch bouwperceel lagen. Het agrarisch bouwperceel komt daarmee te vervallen.

Deze bestemming blijft ook gelden voor de overige gronden op het landgoed die geen deel uitmaken van dit bestemmingsplan. Binnen deze bestemming is extensieve dagrecreatie (zoals wandelen) toegestaan. Tevens is agrarisch gebruik mogelijk, wanneer de gronden (gedeeltelijk) verpacht worden.

Wonen

De bestaande bebouwing krijgt de bestemming 'wonen' met mogelijkheid om maximaal twee woningen te realiseren binnen het bestaande hoofdgebouw. Voor de woningen wordt een maximale inhoud opgenomen in de regels. Het bouwvlak ligt direct om het bestaande hoofdgebouw.


Binnen de woonbestemming worden de overige functies geregeld met een nadere aanduiding (kantoor). In de regels wordt aangegeven welke activiteiten op de begane grond en welke activiteiten op de 1e verdieping zijn toegestaan. Aan de aanduidingen wordt in de regels een maximale oppervlakte gekoppeld.

Per woning is maximaal 80m² aan bijgebouwen toegestaan. De woningen hebben hun berging binnen de bestaande bebouwing. De realisatie van nieuwe/ extra bijgebouwen is niet mogelijk. Gronden met de bestemming wonen krijgen buiten het bouwvlak een aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - bijgebouwen uitgesloten'.

In de regels wordt opgenomen dat de benodigde parkeerplaatsen (totaal 15) binnen de woonbestemming moeten worden gerealiseerd (en niet op de agrarisch bestemde gronden).

Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

De dubbelbestemming 'waarde - archeologie - 3' en de 'gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied' worden overgenomen uit het vigerende plan.

 afbeelding "i_NL.IMRO.0351.HerzienRingelpoel7-ow01_0015.png" *fbeelding 15: Uitsnede verbeelding*

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw ruimtelijk plan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Kostenverhaal

Het vaststellen van een herziening van het bestemmingsplan kan in beginsel aanleiding geven tot planschade.

Een gemeente is conform de grondexploitatiewet verplicht om haar kosten op de grondeigenaar te verhalen, wanneer deze grondeigenaar een bouwplan (zoals bedoeld in art. 6.2.1 Bro) wil realiseren en wanneer voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een "ruimtelijk besluit" (bijvoorbeeld nieuw

bestemmingsplan) nodig is. De kosten die verhaald moeten worden staan in de kostensoortenlijst (art. 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro).

Een anterieure overeenkomst kan worden gesloten omdat:

- de integrale planontwikkeling voor het gehele plan geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer is;
- de ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening;
- planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemer is. Dit wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

Instandhouding landgoed

Op dit moment staat de bebouwing op het landgoed voor een groot deel leeg en kan niet optimaal worden benut. Er is daardoor ook onvoldoende opbrengst om onderhoud en continuïteit goed te kunnen waarborgen.

Op het moment dat de bebouwing in gebruik mag worden genomen zoals hiervoor omschreven kunnen de leegstaande ruimtes en bebouwing worden verhuurd en beter worden gebruikt door de eigenaar. De opbrengst van de verhuur levert voldoende op om het landgoed langdurig in stand te kunnen houden en verder te verduurzamen. Tevens kan met de extra middelen de bestaande natuur structureel worden onderhouden en vernieuwd, nieuwe openbare wandelpaden kunnen worden aangelegd, waarmee de toegankelijkheid voor de wandelaar wordt gecontinueerd en de natuurbeleving wordt vergroot. Initiatiefnemer heeft het landgoed aangekocht om het in zijn geheel tot verdere wasdom te laten komen en is geenszins voornemens om het landgoed geheel of gedeeltelijk te verkopen.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de procedure van dit 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. Over onderhavig plan kan het volgende worden opgemerkt.

8.1 Overleg met overheidsinstanties

In het kader van de overlegverplichting ex artikel 3.1.1 Bro dient een bestemmingsplan, in het kader van het vooroverleg te worden voorgelegd aan betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke mogelijk in het plan in het geding zijn.

De volgende formele overleginstanties zijn in de gelegenheid gesteld om in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening te reageren op het (concept)ontwerpbestemmingsplan.

- 1. Veiligheidsregio Utrecht;
- 2. Provincie Utrecht;
- 3. Waterschap Vallei en Veluwe;
- 4. Vitens.
- 5. Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Provincie Utrecht

Op 18 april 2019 heeft de provincie Utrecht gereageerd (kenmerk Z-GRO_VBP-2019-0788). De reactie van de provincie Utrecht is verwerkt in het plan.

8.2 Overleg buurt

Initiatiefnemer heeft zijn plannen besproken met de buurt. Het verslag is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan, heeft ter inzage gelegen van XX tot en met XX. Digitaal was het plan in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0351.HerzienRingelpoel7-ow01). Een analoge 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 gedurende de terinzagelegging wel/geen zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn er wel/geen ambtshalve wijzigingen. Het bestemmingsplan is op XX (on)gewijzigd vastgesteld door het college van de gemeente Woudenberg.

Bijlagen

Bijlage 1 akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 2 Verslag overleg omwonenden

Bijlage 3 Overzichtskaart omwonenden