



Bestemmingsplan

Meent 2a

Gemeente Woudenberg

TOELICHTING

Bestemmingsplan

Meent 2a

Gemeente Woudenberg

TOELICHTING



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

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

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

PLANGEGEVENS:

IDN:
Projectnummer: **NL.IMRO.0351.BPHermeent2a-ow01**
Titel: **Meent 2a**

Status

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

Datum

14 juni 2023
15 augustus 2023

Projectleider: C.J.M. Hanse MSc

Auteur: C.J.M. Hanse MSc

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
Hoofdstuk1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende planologische situatie	7
1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting	7
Hoofdstuk2 Beschrijving van de situatie	9
2.1 Voorgeschiedenis	9
2.2 Huidige situatie	10
2.3 Analyse landschap en erf	13
2.4 Nieuwe (planologische) situatie	15
2.5 Motivering	16
Hoofdstuk3 Beleidskader	19
Hoofdstuk4 Uitvoeringsaspecten	20
Hoofdstuk5 Juridische planbeschrijving	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Inleidende regels	21
5.2.1 Begrippen	21
5.2.2 Wijze van meten	21
5.3 Bestemmingsregels	22
5.3.1 Opbouw bestemmingen	22
5.3.2 Bestemmingen	22
5.4 Algemene regels	22
5.4.1 Anti-dubbeltelregel	22
5.4.2 Overige algemene regels	23
5.5 Overgangs- en slotregels	23
5.5.1 Overgangsregel	23
5.5.2 Slotregel	23
Hoofdstuk6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.1 Economische uitvoerbaarheid	24
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.2.1 Omgevingsdialoog	24
6.2.2 Overleg met overheidsinstanties	24

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Meent 2a in Woudenberg bevindt zich een reguliere vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken. De huidige eigenaren hebben het perceel in 2019 in eigendom verkregen. Het perceel maakt onderdeel uit van de locatie 'Meent 2a en 4' waarvoor op 18 oktober 2018 het bestemmingsplan 'Meent 2a en 4 Woudenberg' is vastgesteld. Het betrof een Ruimte voor Ruimte-project waarbij de twee agrarische bedrijfswoningen (Meent 2a en 4) werden omgezet naar burgerwoningen. Daarnaast werd één extra vrijstaande woning mogelijk gemaakt (Meent 4a) in ruil voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van onder meer sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

In de huidige situatie kent de vrijstaande woning een aanbouw van 73 m². Daarnaast bevindt zich op het woonperceel een schuur van 80 m², een carport van 42 m² en een veranda van 28 m². Daarmee is er 150 m² aan (vrijstaande) bijgebouwen op het perceel aanwezig. De carport en veranda zijn als laatste in 2020/2021 gerealiseerd.

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Meent 2a en 4' bedraagt de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen 80 m² per woning. Conform de landelijke regelgeving voor vergunningvrij bouwen uit het Besluit omgevingsrecht (Bor) mag op het perceel Meent 2a in totaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn. De huidige eigenaren van het perceel Meent 2a waren op grond daarvan in de veronderstelling dat de carport en veranda vergunningvrij konden worden gerealiseerd. De aanbouw van 73 m² behoort in het kader van de regelgeving voor vergunningvrij bouwen echter niet tot het oorspronkelijk hoofdgebouw nu deze ten tijde van de afronding van de bouw van het bestaande hoofdgebouw in 1994 nog een (aangebouwd) bijgebouw betrof met een ondergeschikte functie. Daarmee telt de oppervlakte van de aanbouw ook mee in de totale toegestane oppervlakte van 150 m² aan bijbehorende bouwwerken en is de carport en veranda niet legaal aanwezig.

De systematiek van de landelijke regelgeving voor vergunningvrij bouwen is zodanig dat indien eigenaren gekozen hadden voor volledige sloop en nieuwbouw van de vrijstaande woning met aanbouw, deze aanbouw wel zou behoren tot het oorspronkelijk hoofdgebouw. In dat geval zou er, inclusief de carport en veranda, worden voldaan aan het toegestane maximum van 150 m² aan bijbehorende bouwwerken. Eigenaren hebben in 2019 echter bewust gekozen voor verbouw in plaats van nieuwbouw, omdat de bouwconstructie van de vrijstaande woning met aanbouw in goede staat was. Nu het als onwenselijk moet worden beschouwd dat eigenaren hun woning met aanbouw zouden moeten slopen en herbouwen om de carport en veranda te legaliseren, wensen zij de maximum oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen en overkappingen vast te leggen in het bestemmingsplan. Daarmee wordt de feitelijke situatie op het perceel weer in overeenstemming gebracht met de planologische situatie zonder dat er meer bebouwing mogelijk wordt dan nu feitelijk aanwezig.

Om de maximum oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen en overkappingen juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het perceel Meent 2a voorzien van een actueel ruimtelijk juridisch kader. In het kader van een verdere ruimtelijke kwaliteitswinst wordt daarbij tevens het bouwvlak met circa 500 m² verkleind. Daarmee wordt bijgedragen aan de gewenste clustering van bebouwing en aan de openheid van het landschap.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De gemeente Woudenberg ligt in het oosten van de provincie Utrecht. De planlocatie maakt onderdeel uit van het buitengebied en ligt in het westelijk deel daarvan. Het gebied is een open gebied met gemengd gebruik. Ten westen hiervan ligt het meer gesloten bosachtige gebied van de Utrechtse Heuvelrug.

Zoals aangegeven maakt het perceel Meent 2a onderdeel uit van het bebouwingscluster 'Meent 2a en 4'. Direct ten westen van het plangebied ligt het woonperceel Meent 4 met vrijstaande woning en bijbehorende bouwwerken, terwijl ten noordwesten de nieuwe vrijstaande woning Meent 4a met bijbehorende bouwwerken is gesitueerd. Direct ten noorden en oosten van het plangebied liggen onbebouwde gronden die met het bestemmingsplan 'Meent 2a en 4 Woudenberg' de bestemming 'Wonen' hebben gekregen. Verder ten noorden en oosten van het plangebied liggen onbebouwde agrarische gronden behorende tot het slagenlandschap. Ten zuiden van het plangebied loopt de Meent met aan de overzijde eveneens onbebouwde agrarische gronden.

Het plangebied Meent 2a is kadastraal bekend als gemeente Woudenberg, sectie H, nummers 1526, 1529, 1561, 1562, 1565 en 1580 (gedeeltelijk) met een totale oppervlakte van circa 2.950 m². Het perceel 1580 (gedeeltelijk) is niet in eigendom van de eigenaren van Meent 2a. Hierop is een schuur aanwezig behorende bij de woning van de burenen. Nu het betreffende deel van het perceel binnen hetzelfde bouwvlak als Meent 2a is gelegen, maakt deze onderdeel uit van het plangebied. Ook voor dit deel is een passende bestemming nodig om te voorkomen dat door een planherziening onbedoeld nieuwe of andere (bouw)rechten ontstaan.



Luchtfoto met aanduiding plangebied (bron: www.kadastralekaart.com)

1.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Meent 2a en 4 Woudenberg'. Dit bestemmingsplan is op 18 oktober 2018 door de gemeenteraad van Woudenberg vastgesteld en nadien onherroepelijk geworden.

Conform het geldende bestemmingsplan kent het plangebied volledig de bestemming 'Wonen'. Een groot deel van het totale plangebied is aangeduid als bouwvlak, zijnde circa 1.750 m². Op grond van de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' mag per bouwvlak één woning, inclusief aan- en uitbouwen, worden gebouwd. Daarnaast is bepaald dat de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen 80 m² per woning bedraagt.

Tot slot is op het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' van toepassing.

Nu met onderhavig initiatief een maximum oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen en overkappingen mogelijk wordt gemaakt, past het beoogde initiatief niet rechtstreeks binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Meent 2a en 4 Woudenberg'

1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting

Het bestemmingsplan 'Meent 2a' bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding;
- planregels.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten

grondslag liggen. Tot slot heeft de toelichting als doel om het bestemmingsplan te begrijpen en de regels op een correcte manier na te leven.

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

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

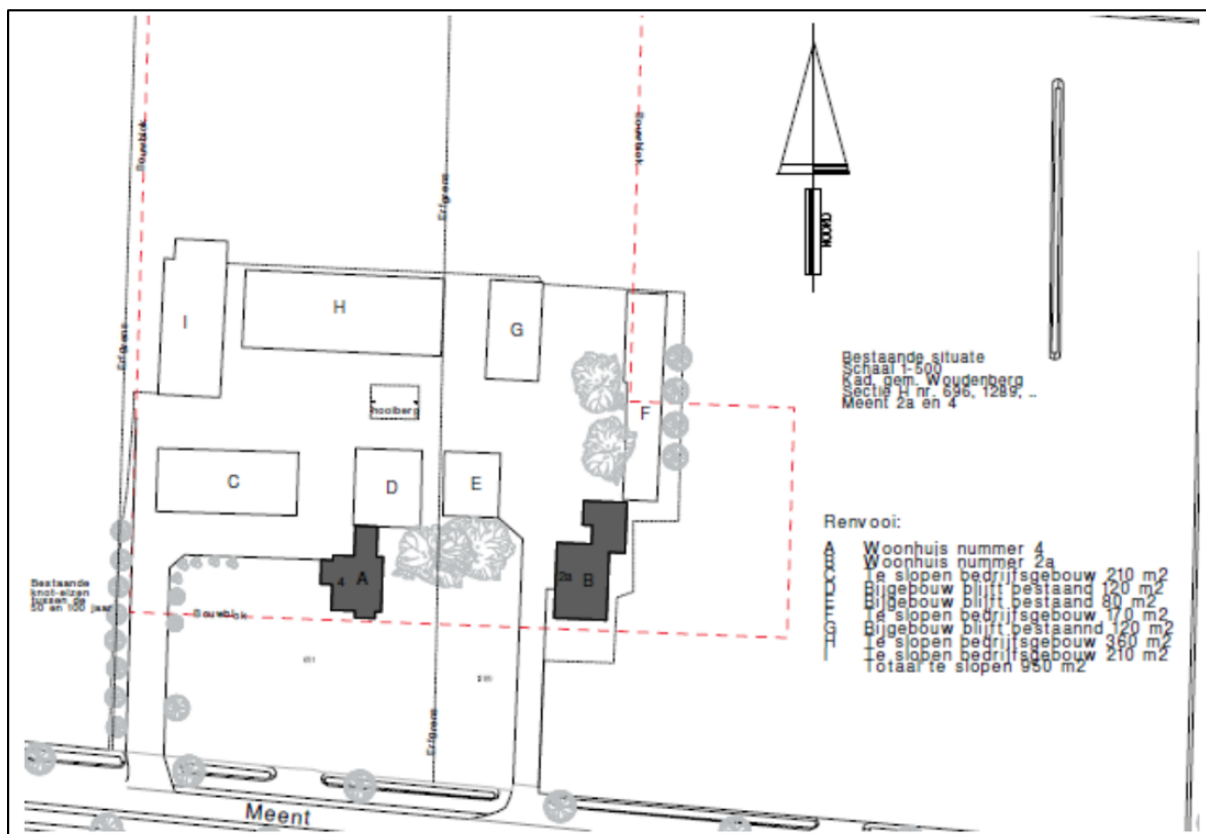
- Hoofdstuk 2 staat stil bij de historische, huidige en nieuwe (planologische) situatie van het plangebied;
- in Hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan de orde;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in Hoofdstuk 4 beschreven;
- in Hoofdstuk 5 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- Hoofdstuk 6 behandelt ten slotte de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de situatie

2.1 Voorgeschiedenis

Het perceel Meent 2a maakt onderdeel uit van de locatie 'Meent 2a en 4' waarvoor op 18 oktober 2018 het bestemmingsplan 'Meent 2a en 4 Woudenberg' is vastgesteld. Het betrof een Ruimte voor Ruimte-project waarbij de twee agrarische bedrijfswoningen (Meent 2a en 4) werden omgezet naar burgerwoningen. De huidige percelen Meent 2a en Meent 4 vormden destijds één agrarisch bedrijfsperceel met daarop twee agrarische bedrijfswoningen. Eén van deze bedrijfswoningen is de huidige vrijstaande woning Meent 2a.

In ruil voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van onder meer de sloop van 950 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, werd één extra vrijstaande woning mogelijk gemaakt (Meent 4a). Met name door de sloop van de voormalige schuren C en H (zie onderstaande afbeelding) werd landschappelijk gezien een grote winst behaald. Deze schuren stonden namelijk haaks op het slagenlandschap en ontnamen daardoor het zicht op het achterliggende gebied.



Situatie 2018 met te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing

Onderdeel van het Ruimte voor Ruimte-project was verder het voorzien in natuur- en landschapselementen. Het landschap werd versterkt door onder meer de aanvulling van bestaande groenstructuren, het toevoegen van een poel, vogelbosjes en een hoogstamboomgaard.

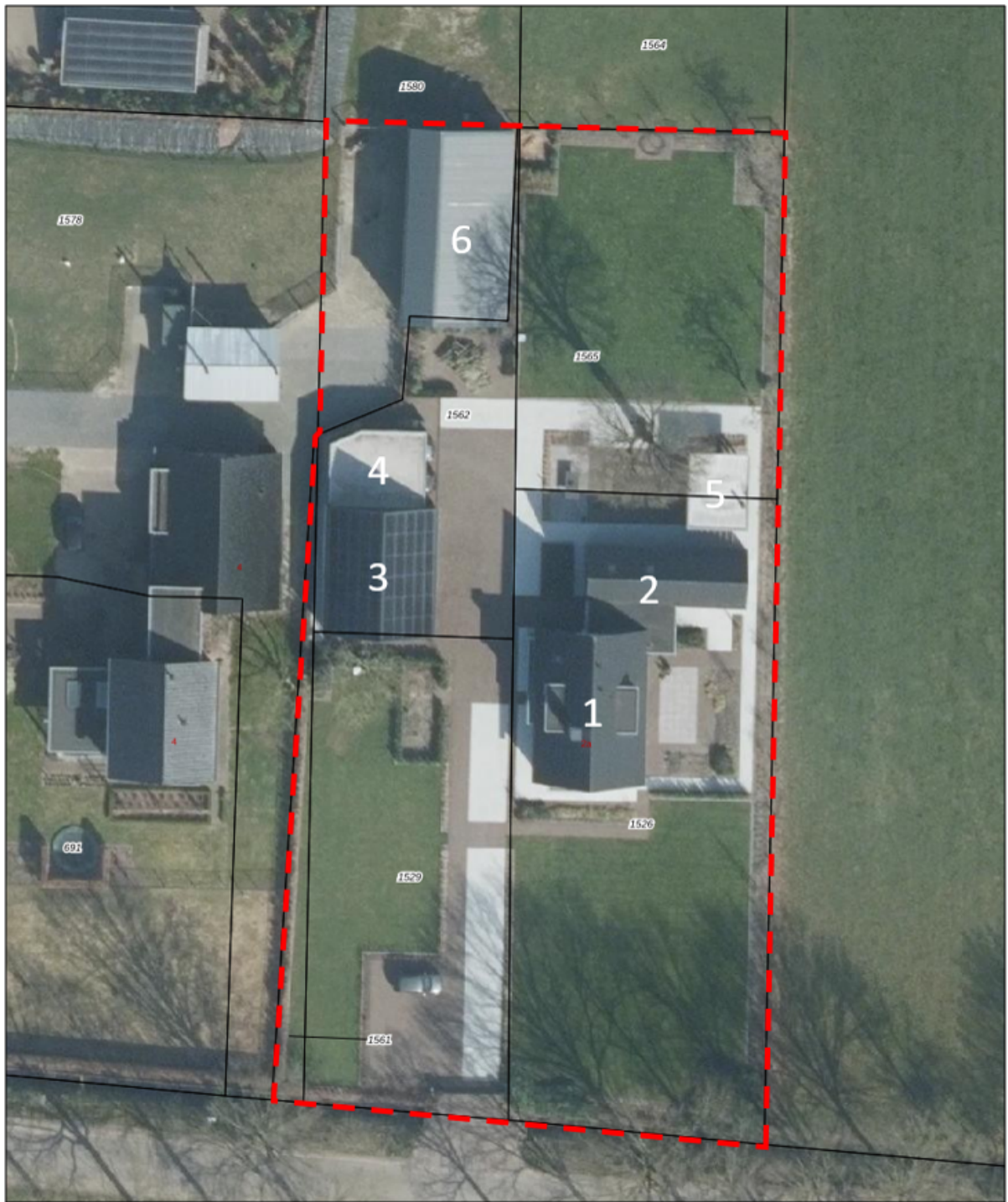


Inpassingsplan Ruimte voor Ruimte-project 'Meent 2a en 4'

2.2 Huidige situatie

De huidige eigenaren hebben het perceel in 2019 in eigendom verkregen en zijn overgegaan tot een grondige verbouwing van de vrijstaande woning met aanbouw. Daarbij is de woning levensloopbestendig gemaakt door onder meer een slaapkamer en badkamer in de aanbouw te realiseren. De schuur aan de westzijde van het perceel Meent 2a is herbouwd in dezelfde afmetingen. Tot slot hebben eigenaren een carport en veranda gerealiseerd. De huidige erfindeling is weergegeven op onderstaande luchtfoto:

1. Hoofgebouw/vrijstaande woning;
2. Aanbouw. Oppervlakte 73 m²;
3. Bijgebouw/schuur. Oppervlakte 80 m²;
4. Carport. Oppervlakte 42 m²;
5. Veranda. Oppervlakte 28 m²;
6. Bijgebouw. In eigendom van bureu.



Luchtfoto Meent 2a met aanduiding bebouwing (bron: www.kadastralekaart.com)



Aanzicht Meent 2a (bron: KAAder stadsadvies)

De carport en veranda zijn als laatste in 2020/2021 gerealiseerd. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Meent 2a en 4' bedraagt de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen 80 m² per woning. Conform de landelijke regelgeving voor vergunningvrij bouwen uit het Besluit omgevingsrecht (Bor) mag op het perceel Meent 2a in totaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn. De huidige eigenaren van het perceel Meent 2a waren op grond daarvan in de veronderstelling dat de carport en veranda vergunningvrij konden worden gerealiseerd. De aanbouw van 73 m² behoort in het kader van de regelgeving voor vergunningvrij bouwen echter niet tot het oorspronkelijk hoofdgebouw nu deze ten tijde van de afronding van de bouw van het bestaande hoofdgebouw in 1994 nog een (aangebouwd) bijgebouw betrof met een ondergeschikte functie. Daarmee telt de oppervlakte van de aanbouw ook mee in de totale toegestane oppervlakte van 150 m² aan bijbehorende bouwwerken en is de carport en veranda niet legaal aanwezig.



Carport Meent 2a (bron: KAAder stadsadvies)



Veranda Meent 2a (bron: KAAder stadsadvies)

2.3 Analyse landschap en erf

Landschap

Woudenberg was ooit een echt boerendorp. Het agrarische landschap was veelzijdig en afwisselend: met houtwallen, sloten, bomenrijen en vele waterwegen (griften). De kleine boerenbedrijfjes hadden vaak een combinatie van melkvee en varkens, grasland en maïsvelden. Kenmerkend voor de omgeving is het

zogenaamde slagenlandschap: met regelmatige en loodrechte kavels. De historische landschapsstructuur van grote delen van het slagenlandschap is goed herkenbaar in stand gebleven.

Het slagenlandschap is in essentie een halfopen landschap van langgerekte ruimten (overwegend grasland), omzoomd door beplante wegen en kavelgrenzen. Tussen de kavels onderling zit veel variatie in grootte en in de lengte-breedte verhoudingen. De opgaande beplanting bestaat uit een afwisseling van bomenrijen, knotbomen, houtsingels en bospercelen. De wegen zijn doorgaans beplant en griften (zoals de Heigraaf) lopen met geknikte rechtstanden door het landschap. Erven met afwisselend oude en nieuwe bebouwing door elkaar liggen in open linten verscholen in het groen.

Erf

De erfstructuur van het perceel Meent 2a vindt zijn oorsprong in de historie als agrarische bedrijfslocatie. De woningen Meent 2a en Meent 4 zijn de oorspronkelijke woningen die voor op het perceel staan en representativiteit naar buiten uitstralen en zijn voorzien van een ruime voortuin. Het zijn twee woningen die onderdeel zijn van twee landschappelijke erven die naast elkaar liggen. Tussen beide erven bevindt zich een soort 'wisselstrook'.



Erfstructuur Meent 2a (bron: KAAder stadsadvies)

De oorspronkelijke erfstructuur is op het perceel Meent 2a nog goed afleesbaar. Het bouwdeel dat functioneel het hoofdgebouw is (het oorspronkelijke woonhuis en de aanbouw daaraan), vormt de representatieve woning voor op het erf. Daarvoor ligt weer een representatieve voortuin.

De bijgebouwen bevinden zich duidelijk achter de voorgevelrooilijn en liggen daarmee in het gebied achter het hoofdgebouw op het functionele (bedrijfs)erf. Aan de westzijde staat in de eerder genoemde wisselstrook een schuur. Tussen deze schuur en de woning is ruimte overgelaten zodat vanaf de Meent het zicht over het erf door blijft lopen naar achteren. Deze lijn vormt een functioneel structurerend element, zoals dat op veel erven voorkomt.



Structureerende opbouw erf Meent 2a (bron: KAAder stadsadvies)

2.4 Nieuwe (planologische) situatie

In de nieuwe situatie blijft het perceel Meent 2a feitelijk ongewijzigd. Met onderhavig bestemmingsplan wordt in de regels van de bestemming 'Wonen' de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen verruimd van 80 m² naar 150 m². Hiermee worden de mogelijkheden die voor het perceel Meent 2a bestaan conform de landelijke regelgeving voor vergunningvrij bouwen in het bestemmingsplan vastgelegd (in het geval de aanbouw tot het oorspronkelijk hoofdgebouw zou behoren). De planologische situatie wordt met onderhavig bestemmingsplan bovendien in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie op het perceel Meent 2a zonder dat er meer bebouwing mogelijk wordt dan nu feitelijk aanwezig.

Met onderhavig bestemmingsplan ontstaan expliciet geen nieuwe rechten of bouw mogelijkheden op het perceel Meent 2a. De bestaande bebouwing op het perceel, zoals benoemd en verbeeld in paragraaf 2.2, betreft tevens de maximaal toegestane bebouwing op grond van de bestemming 'Wonen'. De maximaal toegestane oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen en overkappingen is reeds bereikt met de schuur (80 m²), carport (42 m²) en veranda (28 m²). Daarnaast bestaan er voor de woning (inclusief aan- en uitbouwen) geen verdere uitbreidingsmogelijkheden nu de maximum inhoudsmaat conform de bestemming 'Wonen' eveneens reeds is bereikt. Ook via de landelijke regelgeving voor vergunningvrij bouwen bestaan er geen mogelijkheden meer voor het realiseren van extra bebouwing. Op het perceel Meent 2a is conform deze regelgeving immers maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan welke, zoals aangegeven, reeds aanwezig zijn.

Het deel van het plangebied dat in eigendom is van derden waarop een bijgebouw (nummer 6 op de afbeelding in paragraaf 2.2) aanwezig is, krijgt de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Hiermee wordt duidelijk dat dit gedeelte niet bij het woonperceel Meent 2a hoort. Bovendien kan daarmee in de regels van de bestemming 'Wonen' worden bepaald dat de ter plaatse aanwezige bebouwing niet meetelt in de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op het woonperceel Meent 2a.

Bij de totstandkoming van onderhavig bestemmingsplan is verder geconstateerd dat in het kader van het Ruimte voor Ruimte-project met bijbehorend bestemmingsplan 'Meent 2a en 4 Woudenberg' (2018) ter plaatse van het perceel Meent 2a een groot bouwvlak is toegekend van circa 1.750 m². In het kader van de gewenste kwaliteitswinst is in samenspraak besloten om het bouwvlak met circa 500 m² te

verkleinen. Door daarnaast aanvullend te bepalen dat gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden, wordt bijgedragen aan de gewenste clustering van bebouwing op erven in het buitengebied en aan de openheid van het landschap. Bij eventuele (toekomstige) herbouw van gebouwen zijn de mogelijkheden voor wat betreft situering van de betreffende bebouwing ingeperkt, waardoor de clustering van gebouwen zeker is gesteld.

Tot slot is in het kader van de gewenste kwaliteitswinst besloten om de binnenplanse afwijkingmogelijkheden van de bouwregels, zoals die bestaan op basis van het bestemmingsplan 'Meent 2a en 4 Woudenberg' (2018), niet meer op te nemen in onderhavig bestemmingsplan. Het betreft binnenplanse afwijkingmogelijkheden ten aanzien van het vergroten van de inhoudsmaat van woningen, het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen en het realiseren van een buitenrijbaan. Op deze wijze wordt voorkomen dat met eventuele gebruikmaking van een dergelijke binnenplanse afwijkingmogelijkheid alsnog aanvullende bebouwing mogelijk gemaakt zou kunnen worden.

2.5 Motivering

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen verruimd van 80 m² naar 150 m² ten behoeve van de carport en veranda. Dit wordt als volgt gemotiveerd:

Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Conform de landelijke regelgeving voor vergunningvrij bouwen uit het Besluit omgevingsrecht (Bor) mag op het perceel Meent 2a in totaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn. De systematiek van de landelijke regelgeving voor vergunningvrij bouwen is zodanig dat indien eigenaren gekozen hadden voor volledige sloop en nieuwbouw van de vrijstaande woning met aanbouw, deze aanbouw zou behoren tot het oorspronkelijk hoofdgebouw. In dat geval zou de oppervlakte van de aanbouw niet meetellen in de totale toegestane oppervlakte van 150 m² aan bijbehorende bouwwerken en wordt er, inclusief de carport en veranda, voldaan aan het toegestane maximum van 150 m² aan bijbehorende bouwwerken op het perceel Meent 2a. De huidige oppervlakte aan bebouwing op het perceel Meent 2a moet derhalve als ruimtelijk aanvaardbaar worden beschouwd nu deze situatie ook al binnen de bestaande (wettelijke) kaders had kunnen ontstaan bij volledige sloop en nieuwbouw van de vrijstaande woning met aanbouw. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de huidige oppervlakte aan bebouwing als maximum vastgelegd.

Eigenaren hebben in 2019 bewust gekozen voor verbouw in plaats van nieuwbouw, omdat de bouwconstructie van de vrijstaande woning met aanbouw in goede staat was. Het is onwenselijk dat eigenaren hun woning met aanbouw zouden moeten slopen en herbouwen om de carport en veranda te legaliseren.

Landschap

De carport en veranda passen binnen het landschap en de erfstructuur van het perceel Meent 2a. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de uitgangspunten en kwaliteiten van het landschap en de erfstructuur, zoals uiteengezet in paragraaf 2.3. Hierbij is van belang dat de carport volledig uit het zicht achter de schuur is gerealiseerd. De veranda ligt volledig achter de woning met aanbouw. Daarmee doet de bebouwing geen afbreuk aan het slagenlandschap waar het perceel Meent 2a onderdeel vanuit maakt en waarin de (verticale) zichtlijnen van groot belang zijn. De zichtlijnen zijn behouden. Bovendien verminderen de carport en veranda op deze wijze niet de belangrijke ruimtelijke kwaliteitswinst die is bereikt met de Ruimte voor Ruimte-regeling in 2018, te weten het creëren van zicht op het achterliggende slagenlandschap. Voorts staan de carport en veranda niet in het open landschap en zal ook de veranda, na het volwassen worden van de begroeiing op de erfgrens, aan het zicht vanaf de Meent zijn onttrokken. Door de verkleining van het bouwvlak wordt eventuele (toekomstige) verspreiding van bebouwing binnen het plangebied zelfs tegengegaan.



Aanzicht plangebied vanaf de Meent (bron: KAAders stadsadvies)



Begrenzing erf Meent 2a (bron: KAAder stadsadvies)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Onderhavig bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een verruiming van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen van 80 m² naar 150 m² ten behoeve van de carport en veranda. Voor wat betreft het beleidskader wordt in hoofdzaak verwezen naar hoofdstuk 3 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan 'Meent 2a en 4 Woudenberg' welke op 18 oktober 2018 door de gemeenteraad van Woudenberg is vastgesteld. Destijds is de beleidsmatige afweging gemaakt om op het perceel Meent 2a een reguliere vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken.

Daarbij geldt dat de huidige oppervlakte aan bebouwing op het perceel Meent 2a als ruimtelijk aanvaardbaar moet worden beschouwd nu deze situatie ook al onder de werking van het bestemmingsplan 'Meent 2a en 4 Woudenberg' had kunnen ontstaan bij volledige sloop en nieuwbouw van de vrijstaande woning met aanbouw. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de huidige oppervlakte aan bebouwing als maximum vastgelegd.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat zowel het provinciaal als gemeentelijk beleid voor het buitengebied uitgaat van behoud van de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied. De voorkomende kernkwaliteiten dienen te worden beschermd. Zoals in paragraaf 2.5 toegelicht wordt met onderhavig initiatief geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van het (slagen)landschap waar het perceel Meent 2a onderdeel vanuit maakt.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

Voor wat betreft de uitvoeringsaspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan 'Meent 2a en 4 Woudenberg' welke op 18 oktober 2018 door de gemeenteraad van Woudenberg is vastgesteld. Destijds is aan de hand van diverse (milieu)aspecten met bijbehorende onderzoeken onderbouwd dat de aanwezigheid van een reguliere vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken op het perceel Meent 2a in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Voor het overige geldt dat een carport en veranda niet zijn aan te merken als milieugevoelige dan wel milieubelastende functies/bebouwing. Derhalve is een nadere uitwerking van de milieuaspecten niet aan de orde.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

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

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de RO-standaarden 2012, waarbij in het bijzonder het IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn. Voor de regels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Meent 2a en 4 Woudenberg'.

Het bestemmingsplan 'Meent 2a' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/BGT ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Meent 2a' zijn opgebouwd conform de door de SVBP 2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels de overgangs- en slotregels.

5.2 Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen.

5.2.1 Begrippen

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

5.2.2 Wijze van meten

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

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

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

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

5.3.2 Bestemmingen

Wonen

De enkelbestemming 'Wonen' geldt voor het volledige plangebied en is overgenomen van het bestemmingsplan 'Meent 2a en 4 Woudenberg'. In de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' is de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen verruimd van 80 m² naar 150 m². Ten behoeve van de gewenste clustering van bebouwing is opgenomen dat gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Dit bouwvlak is door middel van onderhavig bestemmingsplan met circa 500 m² verkleind.

Het deel van het plangebied dat in eigendom is van derden waarop een bijgebouw (nummer 6 op de afbeelding in paragraaf 2.2) aanwezig is, krijgt de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Hiermee wordt duidelijk dat dit gedeelte niet bij het woonperceel Meent 2a hoort. Bovendien kan daarmee in de regels van de bestemming 'Wonen' worden bepaald dat de ter plaatse aanwezige bebouwing niet meetelt in de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op het woonperceel Meent 2a.

Tot slot zijn de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels, zoals die bestaan op basis van het bestemmingsplan 'Meent 2a en 4 Woudenberg' (2018), niet meer opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Waarde - Archeologie - 3

Voor het volledige plangebied is, net als in het bestemmingsplan 'Meent 2a en 4 Woudenberg', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' opgenomen. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 3 is gericht op de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde.

5.4 Algemene regels

5.4.1 Anti-dubbeltelregel

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

5.4.2 Overige algemene regels

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

5.5 Overgangs- en slotregels

5.5.1 Overgangsregel

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

5.5.2 Slotregel

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

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet Ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.2.1 Omgevingsdialoog

De eigenaren van het perceel Meent 2a hechten er aan om omwonenden duidelijk te informeren over de beoogde plannen. Omwonenden zijn op de hoogte gesteld van de reden en achtergrond van de bestemmingsplanprocedure. Hiertoe zijn initiatiefnemers persoonlijk langs gegaan bij de diverse omwonenden in een ruime cirkel om het woonperceel Meent 2a heen. In totaal zijn 11 adressen bezocht. Aan de hand van een brief is de situatie toegelicht. Alle bezochte omwonenden hebben door middel van een handtekening aangegeven geen bezwaren tegen de beoogde oplossing voor het perceel Meent 2a.

De brief met (geanonimiseerde) handtekeningenlijst is als Bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

6.2.2 Overleg met overheidsinstanties

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



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

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

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