

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Lambalgseweg 19

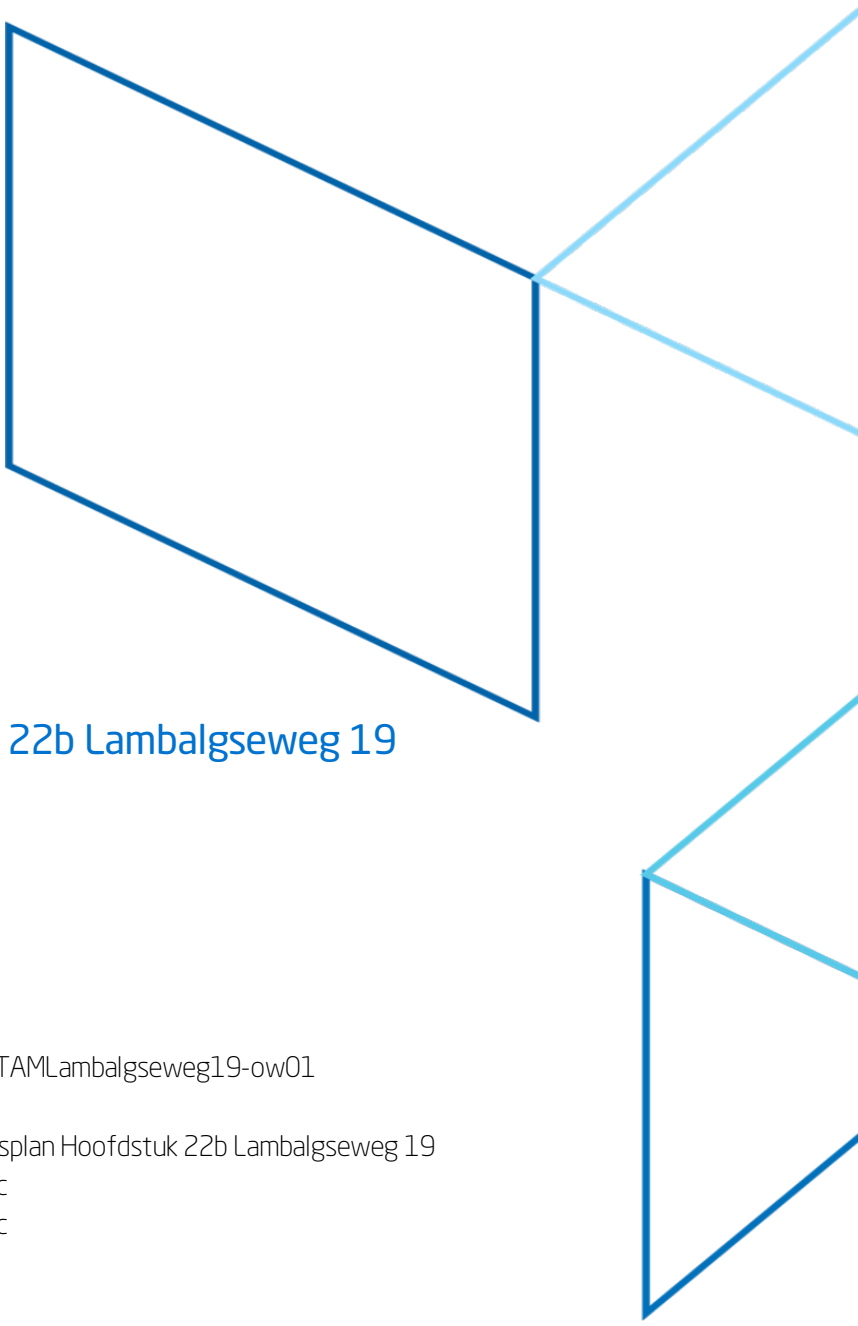
Gemeente Woudenberg



kubiek

A Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T 0318 – 505 637
E info@kubiek.nu

WWW.KUBIEK.NU



TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Lambalgseweg 19

Gemeente Woudenberg

PLANGEGEVENS

IDN

Projectnummer

Titel

Projectleider

Auteur

DETAILS

NL.IMRO.0351.TAMLambalgseweg19-ow01

K24408

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Lambalgseweg 19

C.J.M. Hanse MSc

C.J.M. Hanse MSc

STATUS

Concept

Voorontwerp

Ontwerp

Vastgesteld

DATUM

14 april 2025

23 juni 2025

Inhoudsopgave

MOTIVERING	6
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Toelichting op TAM-omgevingsplan	6
1.3 Ligging en begrenzing planlocatie	7
1.4 Vigerend omgevingsplan	7
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Beschrijving van de situatie	10
2.1 Analyse landschap	10
2.2 Historische situatie	11
2.3 Huidige situatie	12
2.3.1 Omgeving	12
2.3.2 Planlocatie	13
2.4 Toekomstige situatie	15
2.4.1 Erfopzet	16
2.4.2 Landschappelijke inpassing	18
2.4.3 Beeldkwaliteit	20
Hoofdstuk 3 Beleidskader	23
3.1 Rijksbeleid	23
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	23
3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving	23
3.2 Provinciaal beleid	24
3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht	24
3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht	26
3.2.3 Conclusie	28
3.3 Regionaal beleid	29
3.3.1 Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024	29
3.4 Gemeentelijk beleid	32
3.4.1 Structuurvisie Woudenberg 2030 (inclusief oplegger 2019)	32
3.4.2 Woonvisie Woudenberg 2024-2030	33
Hoofdstuk 4 Effecten op en van de fysieke leefomgeving	34
4.1 Omgevingsveiligheid	34
4.1.1 Wettelijk kader	34
4.1.2 Beoordeling	35
4.1.3 Conclusie	36

4.2	Water	36
4.2.1	Wettelijk kader	36
4.2.2	Beleidskader	36
4.2.3	Beoordeling	37
4.2.4	Conclusie	39
4.3	Gezondheid en milieu	39
4.4	Luchtkwaliteit	39
4.4.1	Wettelijk kader	39
4.4.2	Beoordeling	39
4.4.3	Conclusie	40
4.5	Geluid	40
4.5.1	Wettelijk kader	40
4.5.2	Beoordeling	41
4.5.3	Conclusie	41
4.6	Trilling	41
4.6.1	Wettelijk kader	41
4.6.2	Beoordeling	41
4.6.3	Conclusie	42
4.7	Slagschaduw bij windturbines	42
4.7.1	Wettelijk kader	42
4.7.2	Beoordeling en conclusie	42
4.8	Bodem	42
4.8.1	Wettelijk kader	42
4.8.2	Beoordeling	42
4.8.3	Conclusie	43
4.9	Geur	43
4.9.1	Wettelijk kader	43
4.9.2	Beoordeling	43
4.9.3	Conclusie	44
4.10	Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	45
4.11	Ladder voor duurzame verstedelijking	45
4.11.1	Wettelijk kader	45
4.11.2	Beoordeling	45
4.11.3	Conclusie	46
4.12	Cultuurhistorie en archeologie	46
4.12.1	Wettelijk kader	46
4.12.2	Beoordeling archeologie	46
4.12.3	Beoordeling cultuurhistorie	47
4.12.4	Conclusie	48
4.13	Ruimte voor toekomstige functies, infrastructuur en openbare buitenruimte	48
4.13.1	Wettelijk kader	48
4.13.2	Beoordeling en conclusie	48
4.14	Flora en fauna	48
4.14.1	Wettelijk kader	48
4.14.2	Gebiedsbescherming	49
4.14.3	Soortenbescherming	50

4.14.4	Conclusie	51
4.15	Milieubelastende activiteiten	51
4.15.1	Wettelijk kader	51
4.15.2	Beoordeling	52
4.15.3	Conclusie	52
4.16	Duurzaamheid	53
4.16.1	Inleiding	53
4.16.2	Beoordeling	53
4.16.3	Conclusie	53
4.17	Parkeren en verkeer	53
4.17.1	Parkeren	53
4.17.2	Verkeer	54
4.17.3	Conclusie	54
4.18	Kabels en leidingen	54
4.19	Milieueffectrapportage	54
4.19.1	Wettelijk kader	54
4.19.2	Beoordeling	55
4.19.3	Conclusie	55
Hoofdstuk 5	Juridisch kader TAM-omgevingsplan	56
5.1	Algemeen	56
5.2	Opbouw regels	56
5.2.1	Algemeen	56
5.2.2	Preambule voor hoofdstuk artikelnummering	56
5.2.3	Juridisch ponsen	57
5.2.4	Algemene regels	57
5.2.5	Overgangsregels	58
5.3	Verantwoording van de regels	58
Hoofdstuk 6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
6.1	Economische uitvoerbaarheid	60
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
6.2.1	Participatie	60
6.2.2	Procedure	60

Bijlagen bij motivering

Bijlage 1 **Digitale watertoets**

Bijlage 2 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**

Bijlage 3 **Verkennend bodemonderzoek**

Bijlage 4 **Verkennend onderzoek flora en fauna**

Bijlage 5 Stikstofdepositieberekening

Bijlage 6 Uitnodiging participatie

Bijlage 7 Memo omgevingsdialoog

MOTIVERING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Lambalgseweg 19 in Woudenberg wordt een pluimveehouderij geëxploiteerd. Er is een bedrijfsgebouw voor pluimvee aanwezig, welke in drie langgerekte volumes haaks op de weg staat. De oppervlakte van het bedrijfsgebouw bedraagt in totaal 3.147,15 m². Ten behoeve van de pluimveehouderij is een bouwvlak van circa 4.250 m² opgenomen. Daarnaast beschikt de eigenaar over de planologische mogelijkheid om een bedrijfswoning te realiseren. Om de bedrijfswoning te kunnen realiseren heeft het college van burgemeester en wethouders van gemeente Woudenberg op 23 mei 2023 het wijzigingsplan 'Lambalgseweg 19' vastgesteld, waarmee een vormverandering van het bouwvlak mogelijk is gemaakt.

Met de komst van de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (Lbv-plus) heeft de eigenaar een andere keuze gemaakt voor het bedrijf en de bedrijfswoning niet gerealiseerd. De eigenaar heeft besloten om zijn bedrijf te beëindigen.

Om te voorzien in een nieuwe duurzame functie voor het perceel Lambalgseweg 19 in Woudenberg, is initiatiefnemer voornemens om functieverandering toe te passen. Hierbij wordt alle bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt de agrarische bedrijfsfunctie gewijzigd naar een reguliere woonfunctie met in totaal drie vrijstaande woningen. Het betreft de nog te bouwen bedrijfswoning (welke wordt gebouwd als reguliere vrijstaande woning) en twee ruimte-voor-ruimte woningen. De functieverandering vindt plaats op basis van de Ruimte-voor-Ruimte regeling van de provincie Utrecht in combinatie met het op 26 september 2024 door de gemeenteraad van Woudenberg vastgestelde 'Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024'.

Het doel van de functieverandering is enerzijds het bereiken van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het buitengebied door onder meer de sloop van (vrijkomende) agrarische bedrijfsbebouwing en de landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Anderzijds leidt de functieverandering tot een versterking van de economische en sociale vitaliteit van het landelijk gebied door de herbestemming van een (voormalige) agrarische locatie voor wonen.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het omgevingsplan. Om een en ander planologisch-juridisch mogelijk te maken, moet het omgevingsplan van de gemeente Woudenberg worden gewijzigd. Voorliggend TAM-omgevingsplan zorgt voor de gewenste planologische kaders en toont aan dat het voornemen voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Toelichting op TAM-omgevingsplan

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAM) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Deze vangnetten zorgen ervoor dat deze organisaties de belangrijkste uitvoeringsprocessen kunnen blijven uitvoeren, totdat ze het DSO wel kunnen gebruiken. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-Omgevingsplan.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

1.3 Ligging en begrenzing planlocatie

De gemeente Woudenberg ligt in het oosten van de provincie Utrecht. De planlocatie maakt onderdeel uit van het buitengebied en ligt in het zuidoostelijk deel daarvan. Het plangebied ligt in de Gelderse Vallei op de overgang naar de Utrechtse Heuvelrug tussen de dorpen Woudenberg en Scherpenzeel. De kortste afstand tot de bebouwde kom van beide dorpen bedraagt hemelsbreed circa 1 kilometer.

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich als buitengebied met verspreid liggende reguliere (vrijstaande) woningen. Deels is er daarbij sprake van voormalige agrarische bedrijven waar in het verleden reeds functieverandering heeft plaatsgevonden. Direct ten noorden, oosten en westen van het plangebied bevinden zich onbebouwde agrarische gronden. Ten westen van het plangebied bevindt zich op deze gronden een veldschuur. Direct ten zuiden van het plangebied loopt de Lambalgseweg. Deze weg loopt vanaf de voormalige spoorlijn Amersfoort-Kesteren naar landgoed Lambalgen.

Het plangebied Lambalgseweg 19 is kadastraal bekend als gemeente Woudenberg, sectie G, nummer 733 met een totale oppervlakte van circa 18.885 m². In onderstaande figuur is de begrenzing van het plangebied globaal weergegeven.



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

1.4 Vigerend omgevingsplan

Het plangebied ligt in het omgevingsplan van de gemeente Woudenberg. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, zoals in werking getreden op 1 januari 2024. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder plaatselijke verordeningen. Daarnaast bestaat het tijdelijk omgevingsplan uit de bruidsschatregels. Dit zijn de voormalige rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden.

De bestaande bouw- en gebruiksactiviteiten die voor het plangebied gelden zijn deels opgenomen in het wijzigingsplan 'Lambalgseweg 19' welke op 23 mei 2023 door het college van burgemeester en wethouders van gemeente Woudenberg is vastgesteld. Voor een ander deel van het plangebied worden de toegestane bouw- en gebruiksactiviteiten bepaald door het bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010'. Dit bestemmingsplan is op 23 september 2010 door de gemeenteraad van Woudenberg

vastgesteld. Met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (herziening)', vastgesteld op 27 juni 2013, is het voornoemde bestemmingsplan op onderdelen herzien.

In het omgevingsplan kent het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarde - Relief'. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is een bouwvlak met een oppervlakte van circa 4.250 m² opgenomen. Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' zijn de gronden bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen. Bedrijfsbebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan met een maximum inhoud van 600 m³, inclusief aan- en uitbouwen. Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarde - Relief' is geen bouwvlak opgenomen. Deze gronden zijn eveneens bestemd ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven.

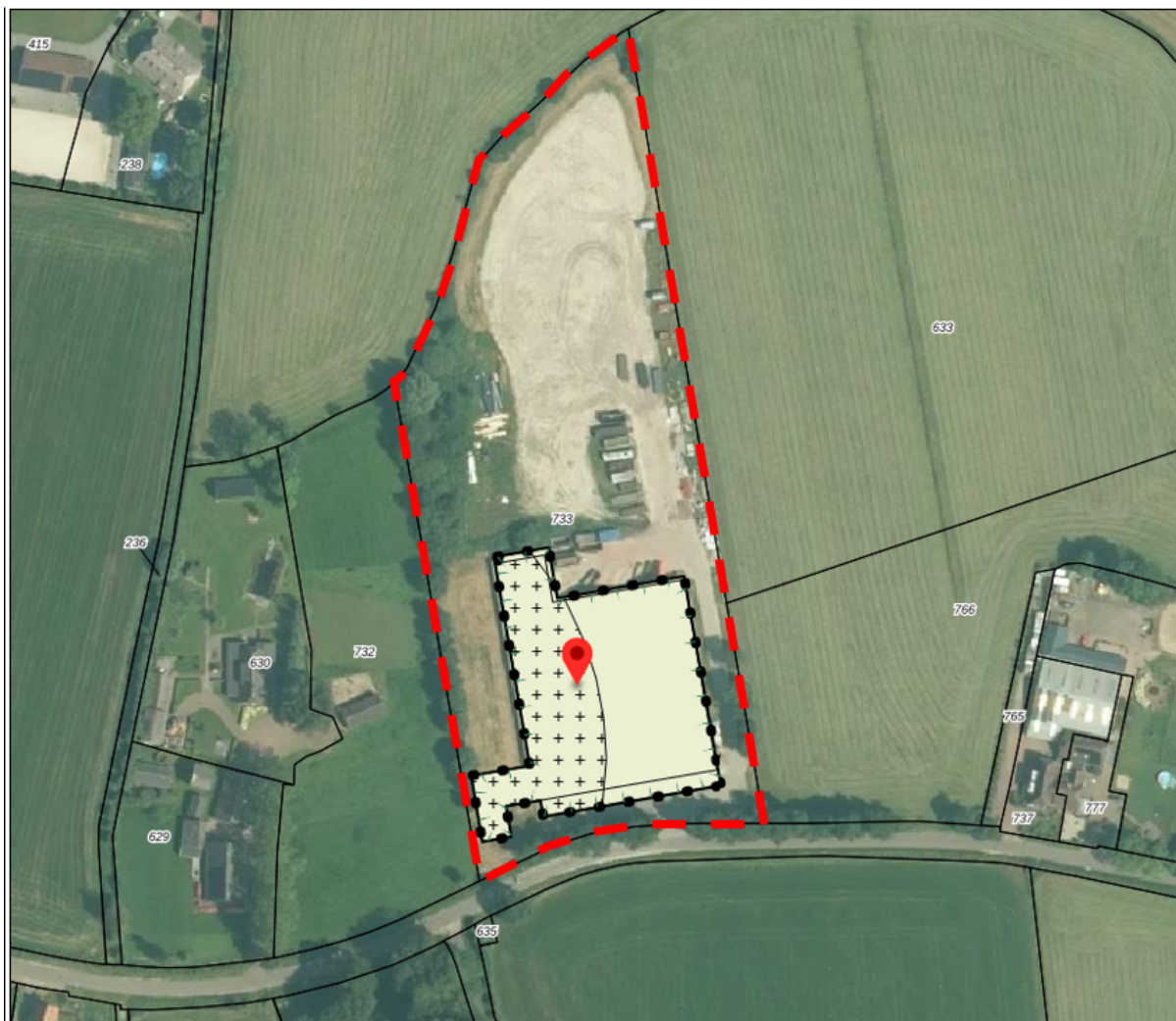
Verder is op het hele plangebied de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' van toepassing. Hierdoor is ter plaatse van het plangebied tevens een intensieve veehouderij toegestaan. Tot slot is op een deel aan de westzijde van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' van toepassing.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het omgevingsplan, omdat een functiewijziging naar regulier wonen met bijbehorende (drie) vrijstaande woningen niet mogelijk is binnen de regels van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarde - Relief'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010'



Verbeelding wijzigingsplan 'Lambalgseweg 19'

1.5 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie gegeven, waarbij wordt ingegaan op de gewenste ontwikkeling en op de ruimtelijke en functionele inpassing daarvan in de bestaande structuur. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het van belang zijnde beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 een toetsing aan de milieuaspecten volgt. Wanneer deze van toepassing zijn, worden daarbij de uitgangspunten voor het TAM omgevingsplan genoemd. In hoofdstuk 5 volgt een toelichting op de werking van het TAM omgevingsplan en de daarin opgenomen juridische regeling. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het TAM omgevingsplan, waarbij aandacht wordt besteed aan de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de situatie

2.1 Analyse landschap

Kampenlandschap

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

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

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

- mozaïek;
- stroken;
- binnenveld.

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

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

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

Het perceel Lambalgseweg 19 is gelegen in het mozaïeklandschap. In essentie is dit een halfopen landschap met een grote diversiteit aan beplantingselementen. Steeds in maat en vorm variërende ruimten vormen een mozaïek van kamers. Bomenrijen, lanen, bospercelen, houtwallen en boomgroepen wisselen elkaar voortdurend af en omkaderen akkers, weilanden, tuinbouwpercelen en kwekerijen. Beplante wegen en verscholen beken slingeren door dit mozaïek. Dorpen en erven met oude en nieuwe gebouwen door elkaar liggen verscholen tussen het groen.



Landschap omgeving plangebied (bron: Arcom BV)

2.2 Historische situatie

Op de historische kaart van 1875 staat de voormalige spoorlijn Amersfoort-Kesteren, welke ten westen van het plangebied ligt, nog niet aangegeven. Het gebied is landelijk en de mozaïekverkaveling is duidelijk te herkennen. De randen van het mozaïek zijn veelal voorzien van bomenrijen. Om landgoed Lambalgen is sprake van meer bospercelen. Ook is daar de Post bij de Grebbelinie goed te herkennen.

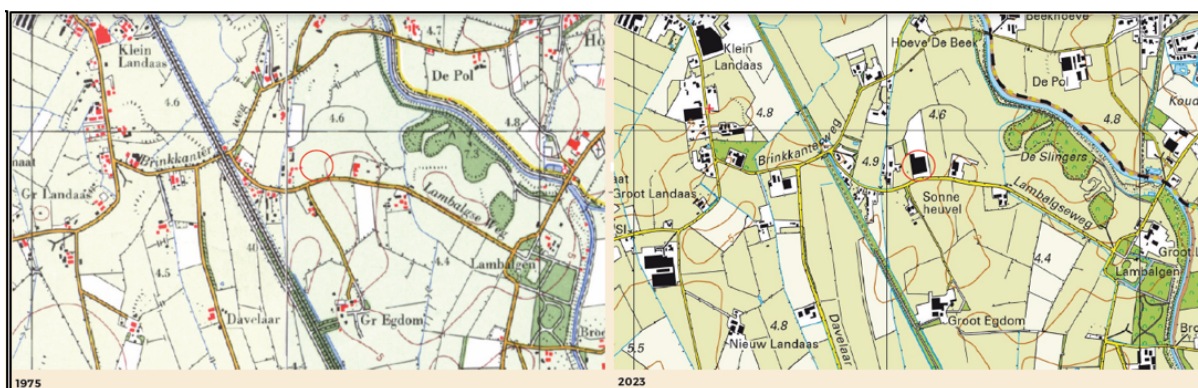
Rond de eeuwwisseling is de spoorlijn aangelegd en zijn er wegen om die reden gewijzigd. Het lijkt erop dat elk van de percelen nu omgeven is door een bomenrand.



Ontwikkeling ruimtelijke structuur 1875-1900 (bron: Arcom BV)

In 1975 zijn de bomenrijen verdwenen, alleen om Lambalgen zijn nog bosschages te zien. Hierdoor is wel duidelijk te zien dat veel boerderijen die niet direct aan de doorgaande weg liggen een eigen oprijlaan hebben. Soms met het karakter van een openbare, maar doodlopende weg. Ook is te zien dat verschillende bebouwing slechts te bereiken is via de inrit van een ander, aan de openbare weg liggend perceel.

Pas op de laatste kaarten (vanaf 2009) is de kippenschuur ter plaatse van het plangebied op de kaart te vinden. Een vrij groot bebouwd oppervlak, zoals in de omgeving met de schaalvergroting meer te vinden is.

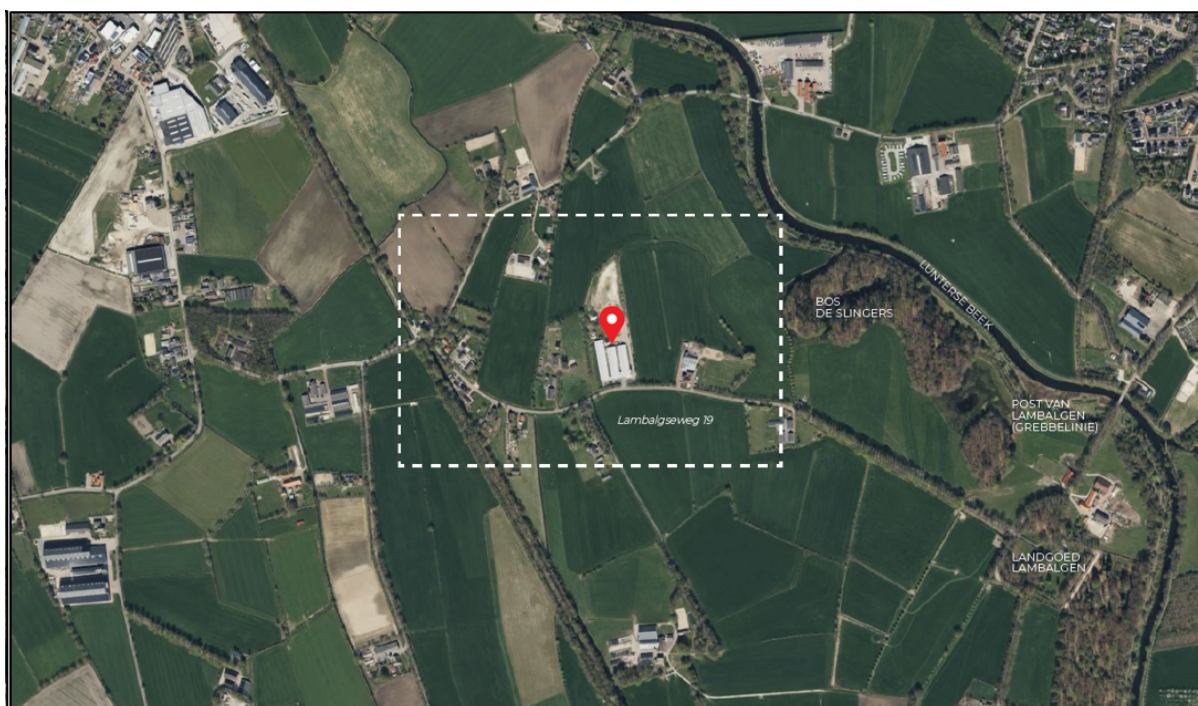


Ontwikkeling ruimtelijke structuur 1975-2023 (bron: Arcom BV)

2.3 Huidige situatie

2.3.1 Omgeving

De gemeente Woudenberg ligt in het oosten van de provincie Utrecht. De planlocatie maakt onderdeel uit van het buitengebied en ligt in het zuidoostelijk deel daarvan. Het plangebied ligt in de Gelderse Vallei op de overgang naar de Utrechtse Heuvelrug tussen de dorpen Woudenberg en Scherpenzeel. De kortste afstand tot de bebouwde kom van beide dorpen bedraagt hemelsbreed circa 1 kilometer.



Ligging plangebied in bredere omgeving (bron: Arcom BV)

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich als buitengebied met verspreid liggende reguliere (vrijstaande) woningen. Deels is er daarbij sprake van voormalige agrarische bedrijven waar in het verleden reeds functieverandering heeft plaatsgevonden. Direct ten noorden, oosten en westen van het plangebied bevinden zich onbebouwde agrarische gronden. Ten westen van het plangebied bevindt zich op deze gronden een veldschuur. Direct ten zuiden van het plangebied loopt de Lambalgseweg. Deze weg loopt vanaf de voormalige spoorlijn Amersfoort-Kesteren naar landgoed Lambalgen. De voormalige spoorlijn Amersfoort-Kesteren ligt als zeer herkenbaar element in het landschap.



Ligging plangebied in directe omgeving (bron: Arcom BV)

Gelet op het voorgaande is er sprake van een overwegend agrarische omgeving met een enkel bijzonder element. Vanouds liggen hier veel boerderijen, verspreid in het landschap op enige afstand van elkaar. De boerderijen liggen even vaak aan een doorgaande weg als verder weg in het landschap. In het laatste geval worden ze ontsloten met een lange oprijlaan. De boerderij ten westen van de bedrijfslocatie Lambalgseweg 19 heet 'Egdom' (Lambalgseweg 9) en is op oude kaarten terug te vinden. De schuur achter de boerderij heeft geen agrarische functie meer. Achter de historische woonboerderij is een tweede woonboerderij nieuw gebouwd. Deze woonboerderij is enkel over het erf van 'Egdom' te bereiken. In de bocht van de Lambalgseweg ten westen van het plangebied zijn in het begin van de vorige eeuw een aantal reguliere vrijstaande woningen zonder enige relatie met een agrarisch bedrijf gerealiseerd.

2.3.2 Planlocatie

Het plangebied bestaat uit het bouwvlak van de pluimveehouderij aan de Lambalgseweg 19 in Woudenberg met de direct omliggende onbebouwde agrarische gronden. Het agrarische bouwvlak kent een oppervlakte van circa 4.250 m². De bedrijfslocatie bestaat uit een utilitair vormgegeven bedrijfsgebouw voor pluimvee, welke in drie langgerekte volumes haaks op de weg staat. De schuren staan circa 3 meter los van elkaar, maar zijn aan zowel de voor- als de achterzijde met korte tussenleden verbonden. De oppervlakte van het bedrijfsgebouw bedraagt in totaal 3.147,15 m².



Luchtfoto bestaande situatie Lambalgseweg 19 Woudenberg (bron: www.kadastralekaart.com)

Aan de oostzijde staan twee voersilo's tegen het bedrijfsgebouw aan. Achterop het terrein is een opslag van bestratingsmaterialen. De bomen aan de Lambalgseweg en op de kavelgrenzen onttrekken het gebouw gedeeltelijk aan het zicht.

Daarnaast beschikt de eigenaar over de planologische mogelijkheid om een bedrijfswoning te realiseren. Om de bedrijfswoning te kunnen realiseren heeft het college van burgemeester en wethouders van gemeente Woudenberg op 23 mei 2023 het wijzigingsplan 'Lambalgseweg 19' vastgesteld, waarmee een vormverandering van het bouwvlak mogelijk is gemaakt. Met de komst van de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (Lbv-plus) heeft de eigenaar van de bedrijfslocatie Lambalgseweg 19 de keuze gemaakt om de bedrijfswoning niet (meer) te realiseren en zijn bedrijf te gaan beëindigen.



Aanzicht plangebied vanaf Lambalgseweg, westzijde (bron: Google Street View)



Aanzicht plangebied vanaf Lambalgseweg, zuidzijde (bron: Google Street View)

2.4 Toekomstige situatie

De agrarische bedrijfsactiviteiten van de pluimveehouderij Lambalgseweg 19 zullen in de toekomstige worden gestaakt. Om het perceel een nieuwe duurzame functie te geven is initiatiefnemer voornemens om alle bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en de agrarische bedrijfsfunctie te wijzigen naar een reguliere woonfunctie met in totaal drie vrijstaande woningen. Het betreft de nog te bouwen bedrijfswoning (welke wordt gebouwd als reguliere vrijstaande woning) en twee ruimte-voor-ruimte woningen. De functieverandering vindt plaats op basis van de Ruimte-voor-Ruimte regeling van de provincie Utrecht in combinatie met het op 26 september 2024 door de gemeenteraad van Woudenberg vastgestelde 'Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024'.

Het doel van de functieverandering is enerzijds het bereiken van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het buitengebied door onder meer de sloop van (vrijkomende) agrarische bedrijfsbebouwing en de landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Anderzijds leidt de functieverandering tot een versterking van de economische en sociale vitaliteit van het landelijk gebied door de herbestemming van

een (voormalige) agrarische locatie voor wonen.



Situatietekening beoogde nieuwe situatie (bron: Arcom BV)

2.4.1 Erfopzet

Voor de nieuwe erfopzet wordt uitgegaan van het principe van erfbebouwing aan één gezamenlijke inrit. Erfbebouwing komt in deze agrarische omgeving uiteraard veel voor. In hoofdzaak zijn er twee vormen waar te nemen:

- A. huis met gebouwen ernaast, geclusterd om een relatief ondiepe inrit;
- B. huis met gebouwen erachter, de gezamenlijke inrit loopt diep naar achteren door.

Het kavel is zeer ruim en het naastgelegen kavel is ingericht met een erf type B. Om variatie in het straatbeeld te maken is op deze plek voor een erf type A gekozen. Er is ruimte om 3 vrijstaande woningen te bouwen. Op korte afstand van de straat ligt het huidige bouwvlak. Daarom wordt het erf een hoofdhuis (boerderij) met ondergeschikte gebouwen ernaast, geclusterd om een relatief ondiepe inrit.



Typen erfbebouwing (bron: Arcom BV)

Voor wat betreft de opzet en inrichting van het kavel is gebruik gemaakt van de Kwaliteitskatern Gelderse Vallei. Het katern geeft aan dat nieuwbouw in het landelijke gebied het best in de vorm van een erf kan worden gebouwd. Een erf betekent meerdere gebouwen aan één inrit met een gezamenlijke bestrating, maar in tegenstelling tot een landgoed is er geen klassieke hiërarchie. Het grootste gebouw is niet automatisch het meest belangrijk.

Alleen het zuidelijke, aan de straat gelegen deel van het kavel wordt bebouwd. Het noordelijke gedeelte wordt opgeruimd en blijft zijn agrarische functie behouden. De inrit ligt a-symmetrisch en ontsluit eerst het boerderij-volume, verderop de andere woningen. Het volume van elk van de drie vrijstaande woningen bedraagt maximaal 800 m³. De vergroting ten opzichte van het toegestane volume van circa 574 m³ conform het 'Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024' (en het standaard-volume van 600 m³ voor vrijstaande woningen in het buitengebied), vindt zijn grondslag in het feit dat de eerste 80 m² (van het totaal van 150 m²) aan vergunningvrije bijbehorende bouwwerken wordt toegevoegd aan het hoofdvolume. Er resteert derhalve nog maximaal 70 m² aan bijbehorende bouwwerken per kavel. Op deze wijze wordt voorzien in een zo compact mogelijk erf. Eén en ander is juridisch geborgd in de regels van dit TAM-omgevingsplan.

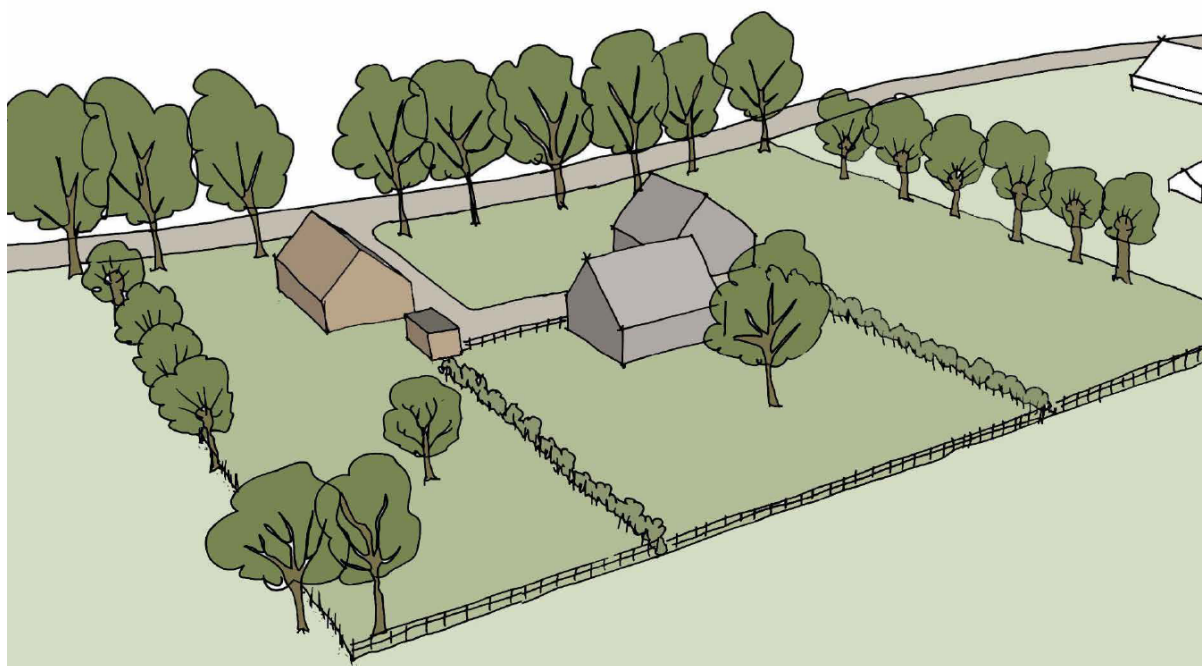
Teneinde de zichtlijnen over de kavels op het landschap te borgen, blijven de tuinen aan weerszijden gevrijwaard van bebouwing. Ter bescherming van de landschappelijke waarden, is op dit deel van de kavels het realiseren van gebouwen en overkappingen zowel met als zonder vergunning (vergunningvrij) uitgesloten.

De afscheiding van het erf naar de omgeving is vrij open. Hoge bomenrijen langs de zuid- oost- en westranden van het erf, terwijl vanwege het gewenste doorzicht aan de noordzijde een open hek als afrastering wordt aangebracht. De percelen onderling krijgen een ondergeschikte scheiding vanwege privacy; hagen van maximaal 1,20 m hoog. De drie gebouwde volumes krijgen elk een karakteristieke vormgeving mee.



Beoogde erfopzet nieuwe situatie (bron: Arcom BV)

De drie woningen hebben één gezamenlijke ontsluiting. De uitvoering van drie woningen met een verschillende footprint en met een verschillende materialisering, maar met een gelijk volume voegt de drie woningen samen. Door het handhaven van de hoge bomen aan de rand van het kavel of nieuw aanplanten worden deze drie kavels één erf.



Impressie beoogde nieuwe situatie (bron: Arcom BV)

2.4.2 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De uitvoering hiervan is juridisch geborgd in de regels van dit TAM-omgevingsplan.

Uit de inventarisatie in het kader van het landschappelijk inpassingsplan is gebleken dat het plangebied in het kampenlandschap ligt. Van oudsher was hier veel opgaande beplanting aanwezig. Inmiddels zijn veel van deze landschapselementen verdwenen en spreekt men van een diffuus kampenlandschap.

Het perceel heeft een langgerekte en onregelmatige vorm. Die onregelmatige vorm is kenmerkend voor het kampenlandschap. Aan de randen van het plangebied staat al redelijk wat opgaande beplanting. Langs de

Lambalgseweg staan, ter hoogte van nummer 19, een rij elzen. Aan weerszijden van de bestaande stallen staan eiken. Achter de stallen staat aan de westkant van het perceel nog een bosje.

De inventarisatie heeft geleid tot het volgende landschappelijk inpassingsplan:



Landschappelijk inpassingsplan Lambalgseweg 19 Woudenberg (bron: Buro Binnenveld)

De landschappelijke inpassing kent als uitgangspunt dat er sprake is van een drietal woningen rondom een gezamenlijk erf, waarbij er sprake is van een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van het perceel door de afname van verharding en bebouwing. Met de beoogde inpassing wordt het landschappelijk raamwerk versterkt door de perceelgrenzen rijker te beplanten en klassieke landschapselementen toe te voegen, zoals een hoogstamboomgaard, solitaire bomen, een rij met knotbomen en een houtsingel op de perceelgrens. De houtsingel brengt een historische lijn terug. De toevoeging van een vogelbosje (wat aansluit op bestaand struweel) geeft een extra impuls aan de biodiversiteit. Bij de soortkeuze van de beplanting worden soorten gekozen die dan wel gebiedseigen zijn of bijdragen aan het vergroten van de biodiversiteit.



Landschappelijk inpassingsplan Lambalgseweg 19 Woudenberg, ingezoomd (bron: Buro Binnenveld)

2.4.3 Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (Bijlage 1). Hierin is onder meer het volgende opgenomen.

Voor de nieuwbouw op het kavel wordt uitgegaan van een erf-cluster. De gebouwen, woningen op het terrein dienen te worden ontsloten vanaf één inrit vanaf de Lambalgseweg en dienen door hun positie ten opzichte van elkaar samenhang te vertonen, maar in materialisatie juist verscheidenheid, als doorgaans bij een erf het geval is. Het eindresultaat is dat de verschillende gebouwen samen geloofwaardig een erf representeren. Dit wordt uitgevoerd door regels waaraan de gebouwen op het erf moeten voldoen. De erfbebouwing bestaat uit drie woningen met elk hun eigen kavel. Eén van de drie staat zelfstandig, de andere twee zijn aan elkaar verwant en staan dicht bij elkaar. Samen liggen ze aan dezelfde inrit en aan weerszijden van de erfbestrating.

Boerderijvolume

Het rechter gebouw moet opgevat worden als Boerderijvolume. Deze wordt gepositioneerd naast de inrit naar het erf en heeft een zelfstandig karakter. De kavelgrens ligt in het verlengde van de linkerzijgevel, zodat deze niet opvalt. Alle bijkomende bebouwing (vergunningplichtig en vergunningsvrij) dient achter het aangegeven boerderijvolume te worden gerealiseerd; er mag op het boerderijkavel geen bebouwing naast of voor het bouwvlak van dit volume worden gerealiseerd.

Karakteristiek aan de woonboerderij, het Boerderijvolume, is de verbinding met de openbare weg. Voordeur en gevelopeningen zijn op het erf of de openbare weg georiënteerd, privétuin opzij of achter het hoofdvolume. Het boerderijvolume is uitgevoerd als enkelvoudig volume in baksteen in natuurlijke kleur met een qua kleur aansluitend pannengedekt of rieten zadeldak haaks op as van de straat. Dakkapellen zijn in beperkte mate toegestaan, evenals een enkel schoorsteenachtig element. Dit om ervoor zorg te dragen dat het nieuwe volume het vaak vrij sobere karakter van boerderijen op het platteland weerspiegelt.

Eventuele bijgebouwen (vergunningplichtig of vergunningsvrij) bevinden zich in het verlengde van de achtergevel (dit is de gevel die volledig van de Lambalgseweg is afgekeerd). Deze bijgebouwen bij het boerderijvolume dienen zich als schuur te manifesteren en daarom een gelijksoortige materialisatie en uitstraling te hebben.



Kenmerken: enkelvoudig stevig hoofdvolume in bruinrode baksteen met pannendekking. Lage goot, zadeldak, gevelopeningen naar de straat, duidelijke gevelopening ook op de verdieping, weinig verbijzondering binnen het gevelmateriaal, enkele elementen op het dak toegestaan (dakkapel, schoorsteen), moderne uitstraling.



Referenties boerderijvolume (bron: Arcom BV)

Schuurvolumen

De beide linker gebouwen worden opgevat als Schuurvolumen. Deze worden gepositioneerd aan de linkerkant van de erfbestrating. Deze volumes dienen in afmetingen en uitstraling verwant te zijn. Dit wordt bereikt door het gelijk houden van goot- en nokhoogte van beide volumes alsook het gelijk houden van dakbedekking, gevelafwerking en detaillering. Beide volumes staan op enige afstand van elkaar aan de erfbestrating, dit gebied dient als entreegebied voor beide woningen.

Alle bijkomende bebouwing (vergunningplichtig en vergunningsvrij) dient achter de achtergevel van elk van de volumes te worden gepositioneerd; bebouwing voor, ter linker-of rechterzijde van de volumes is niet toegestaan.

Karakteristiek aan de Schuurvolumes, is de verbinding met de openbare weg. Voordeur en gevelopeningen

zijn op het erf of de omgeving georiënteerd, privétuin opzij of achter het hoofdvolume. De schuurachtige volumes zijn uitgevoerd als enkelvoudige volumes in naturel of zwart hout met rieten of grijze-pannen dekking. De schuurvolumes mogen niet worden voorzien van dakkapellen of schoorstenen, incidentele verbijzonderingen aan de goot (gedeeltelijk verhoogd) zijn toegestaan. Dit om ervoor zorg te dragen dat de nieuwe volumes het vaak basale en utilitaire karakter van schuren bij boerderijen op het platteland weerspiegelen.

Eventuele bijgebouwen (vergunningplichtig of vergunningsvrij) bevinden zich in het verlengde van de achtergevel (dit is de gevel die volledig van de Lambalgseweg is afgekeerd). Deze bijgebouwen bij de schuurachtige volumes dienen zich als schuur te manifesteren en daarom een gelijksoortige materialisatie en uitstraling te hebben.



Kenmerken: resultaat oogt als een enkelvoudig stevig hoofdvolume in zwart of naturel hout met pannendekking. Lage goot, zadeldak, gevelopeningen met een grote maat op de begane grond, ondergeschikte gevelopeningen op de verdieping, weinig verbijzondering binnen het gevelmateriaal, geen elementen als dakkapel of schoorsteen op het dak toegestaan, moderne uitstraling.



Referenties schuurvolume (bron: Arcom BV)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

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

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

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

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

Conclusie

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

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een van de vier algemene maatregelen van bestuur (amvb's) en bevat specifieke regels waar lagere overheden zich aan moeten houden. In hoofdstuk 5 zijn regels opgenomen voor het opstellen van een omgevingsplan en het beoordelen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Deze instructieregels hebben betrekking op de volgende onderwerpen (afdeling 5.1):

- Waarborgen van de veiligheid;
- Beschermen van de waterbelangen;
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking);
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten; en
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

In bijzondere gevallen is het mogelijk dat minister ontheffing verleend van de instructieregels.

Conclusie

Met deze wijziging wordt, met inachtneming van de beleidsdoelen zoals verwoord en uitgewerkt in rijksbeleid en -regelgeving, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen. Deze motivering geeft de onderbouwing hiervan. In hoofdstuk 4 van deze motivering wordt ingegaan op de onderwerpen die van belang zijn voor deze ontwikkeling, en wordt onder meer getoetst aan de instructieregels uit het Bkl.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

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

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

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

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

Planspecifiek

Nieuwe functies voor stoppende agrarische bedrijven

In paragraaf 4.7.2 van de Omgevingsvisie is opgenomen dat het beleid van de provincie Utrecht in principe gericht is op het duurzaam toekomstperspectief geven aan de agrarische bedrijven.

Daar waar de bouwpercelen gunstig liggen ten opzichte van de goede landbouwgrond is in het geval een agrarisch bedrijf stopt, het behoud van een agrarisch bouwperceel voor de landbouw wenselijk. Door het grote aantal bedrijven dat stopt, en de soms ongunstige ligging van bouwperceel ten opzichte van veldpercelen is dit echter vaak niet haalbaar.

Als een agrarisch bouwperceel geheel vrijkomt is het beleid gericht op sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. Wij bieden via onze Omgevingsverordening in het landelijk gebied ruimte voor de bouw van één tot drie woningen (ruimte-voor-ruimte). Daarbij is het uitgangspunt dat alle bedrijfsmatige bebouwing moet worden gesloopt. Naar mate er meer wordt gesloopt, is er meer ontwikkelruimte. We hanteren standaard normen. Hiervan kan door gemeenten worden afgeweken, indien een evenredige kwaliteitswinst anders dan sloop van gebouwen wordt bereikt. Zo ontstaat ruimte voor maatwerk: bijvoorbeeld meer dan 1 tot 3 woningen, woningen op een andere plek dan het agrarisch bouwvlak, combineren van sloop van meerdere bouwvlakken of vestiging van een groter niet-agrarisch bedrijf. We monitoren het gebruik van de regels en het daarin geboden maatwerk en passen dit zo nodig aan voor een groter doelbereik.

Bij de beoordeling van evenredige kwaliteitswinst, anders dan door sloop, kunnen onder andere de volgende aspecten een rol spelen: herstel van landschapselementen, versterking van de cultuurhistorische

hoofdstructuur (agrarisch cultuurlandschap), oplossingen voor de wateropgave, realisering van wandel- en recreatievoorzieningen, de verbetering van het woonmilieu in een aangrenzende kern en extra, compact gebouwde woningen die aantoonbaar in een plaatselijke woningbehoefte voorzien. De beoordeling of sprake is van meer ruimtelijke kwaliteit is primair een verantwoordelijkheid van de gemeente. Gemeenten kunnen een eigen afweging maken om een andere, evenredige vorm van ruimtelijke kwaliteitswinst mogelijk te maken. Wij faciliteren gemeenten graag bij de invulling van het kwaliteitsbegrip. Wij stimuleren daarbij de samenwerking tussen gemeenten, bijvoorbeeld om tot uitwisseling van sloopmeters te komen. Daarmee voorkomen we verrommeling en dragen we bij aan ontstening.

Beschermingszone drinkwaterwinning

De locatie Lambalgseweg 19 valt binnen de aanduiding 'beschermingszone drinkwaterwinning'. Drinkwaterbedrijven en overheden zijn samen verantwoordelijk voor het duurzaam veiligstellen van de openbare drinkwatervoorziening. Dit wordt ook wel de 'zorgplicht drinkwater' genoemd. Voor de bescherming van de bestaande drinkwaterwinningen in onze provincie hebben wij een beschermingszone drinkwaterwinning. Vanwege de bevolkingsgroei en de toenemende bedrijvigheid hebben we tot 2050 extra drinkwater nodig, waarvoor oppervlakte- en grondwater wordt onttrokken. Hiervoor ontwikkelen we samen met de drinkwaterbedrijven nieuwe grondwaterwinningen en breiden we bestaande grondwaterwinningen uit.

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

Landbouwontwikkelingsgebied

Het hele plangebied Lambalgseweg is aangeduid als 'landbouwontwikkelingsgebied'. In Landbouwontwikkelingsgebied heeft de niet-grondgebonden veehouderij het primaat. Deze heeft hier net als de landbouw elders in algemene zin de ruimte om door te groeien tot een bouwperceel van maximaal 1,5 hectare. Alleen in het landbouwontwikkelingsgebied is doorgroei van een niet-grondgebonden bedrijf naar een bouwperceel van 2,5 hectare mogelijk onder voorwaarden van goede landschappelijke inpassing, verbetering dierenwelzijn, vermindering milieubelasting en verbetering volksgezondheid.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg' is opgenomen dat extra vrijstaande woningen niet zijn toegestaan in het Landbouwontwikkelingsgebied (artikel 20.6.5). De basis voor het Landbouwontwikkelingsgebied wordt gevormd door het reconstructieplan Gelderse Vallei. Het voornaamste doel was om het gebied waar nog sprake was van milieu- en groei ruimte voor de intensieve veehouderij, vrij te houden van nieuwe geur- of geluidgevoelige functies om zo de ontwikkelruimte voor bedrijven te beschermen en gevoelige functies te beschermen door ze niet toe te staan. De aanduiding Landbouwontwikkelingsgebied past bij de huidige pluimveehouderij aan de Lambalgseweg 19.

Het gebruiken maken van de Lbv-plus regeling laat echter ook zien dat het actuele beeld anders is dan in 2010. Daarbij wordt meegewogen dat de grens tussen verwevingsgebied en ontwikkelgebied direct ten oosten van de pluimveehouderij ligt. Ten noorden van de pluimveehouderij zijn geen agrarische bouwvlakken meer aanwezig. Alleen ten zuiden van de Lambalgseweg zijn actieve agrarische bedrijven aanwezig, met een kortste afstand van circa 450 meter.

Gelet op het voorgaande is de aanduiding Landbouwontwikkelingsgebied voor deze locatie niet meer actueel en wordt derhalve niet meer opgenomen.

Landschap Gelderse Vallei

De locatie Lambalgseweg 19 valt binnen de aanduiding 'Landschap Gelderse Vallei'. De Omgevingsvisie geeft aan dat een landschap geen statisch plaatje is: landschap is altijd in ontwikkeling en dynamiek hoort

daarin. In het werken met landschapskwaliteit wordt uitgegaan van een samenspel tussen beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties). Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten.

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

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

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

Ontwikkeling van een groenblauwe en recreatieve structuur

Het plangebied Lambalgseweg 19 valt binnen de aanduiding 'Ontwikkeling van een groenblauwe en recreatieve structuur'. De provincie Utrecht werkt aan het ontwikkelen van een samenhangend groenblauw netwerk. Mensen zijn aantoonbaar gezonder als ze in een bruikbare en bereikbare groene omgeving wonen. Zo'n omgeving maakt ontspanning mogelijk en stimuleert bewegen en ontmoeten. Door de grote druk op de ruimte is het noodzakelijk om onze groenblauwe ruimte efficiënt en multifunctioneel in te delen en te benutten. Wij richten ons daarom op de ontwikkeling van groenblauwe structuren en gebieden die meerdere van onze doelen ondersteunen, zoals een gezonde leefomgeving, klimaatbestendige leefomgeving, natuur/biodiversiteit en recreatie, en die passen bij het bodem- en watersysteem. Deze groenblauwe structuren vormen ook een belangrijke basis voor ons andere beleid.

Overstroombaar gebied

Het plangebied Lambalgseweg 19 valt binnen de aanduiding 'overstroombaar gebied'. Eén van de belangrijkste risico's van klimaatveranderingen in de delta Nederland is een overstroming. In de Richtlijn Overstromingsrisico (ROR) hebben alle Europese lidstaten afspraken gemaakt om de overstromingsrisico's te beperken. De provincie zorgt voor de overstromingsrisicokaarten. De provincie Utrecht geeft het overstroombaar gebied aan, waarbinnen we met gemeenten, waterbeheerders en de Veiligheidsregio Utrecht samenwerken aan de gevolgenbeperking bij overstromingen. Daarnaast is in de Omgevingsverordening een regel opgenomen om in overstroombaar gebied rekening te houden met overstromingsrisico's.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht in werking getreden. Op 7 februari 2024 hebben Provinciale Staten de eerste wijziging Omgevingsverordening vastgesteld. Op 1 maart 2024 is deze eerste wijziging in werking getreden. In de Omgevingsverordening staan de regels voor de fysieke leefomgeving. Zo'n twintig verordeningen, regelingen en besluiten zijn in 2021 samengevoegd in één provinciale (Interim) Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening bevat de juridische uitwerking van de plannen en ambities uit de provinciale Omgevingsvisie.

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

Planspecifiek

Landelijk gebied

De locatie Lambalgseweg 19 behoort in de Omgevingsverordening provincie Utrecht tot het landelijk gebied. De regels hierover zijn bedoeld om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te behouden.

Ten eerste bepaalt artikel 9.3 van de Omgevingsverordening dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het landelijk gebied geen verstelijking toelaat. Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te behouden, moet een ongebreidelde uitwaaiing van stedelijke functies voorkomen worden. Binnen deze context zijn nieuwe vormen van verstedelijking niet toelaatbaar.

Op dit verbod zijn in de Omgevingsverordening provincie Utrecht uitzonderingen mogelijk. Voor onderhavig initiatief is in hoofdzaak de uitzondering in artikel 9.13 van de Omgevingsverordening van belang.

Artikel 9.13

Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen ('ruimte voor ruimte')

1. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan regels bevatten die op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 - a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een Concentratiegebied glastuinbouw;
 - b. alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 750 m² tot 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m² tot 4.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5.000 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt voor één woning. Afwijking van de vereiste slooppoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
 - c. de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit; en
 - d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
2. De motivering van een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Sub a)

De locatie Lambalgseweg 19 valt onder het begrip 'piekbelaster' en derhalve beoogt men deel te nemen aan de Lbv-plus regeling. Hierdoor is het perceel aan de Lambalgseweg 19 dan ook niet langer geschikt voor de grondgebonden landbouw. Op de locatie zal na onderhavige wijziging van het omgevingsplan, en deelname aan de Lbv-plus regeling geen veehouderij meer opgericht kunnen worden.

Sub b)

Binnen het plangebied staat geen historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing. Het bestaande bedrijfsgebouw kent een oppervlakte van in totaal 3.147,15 m² welke volledig zal worden gesloopt. Dit biedt conform de instructieregel de mogelijkheid voor het realiseren van twee woningen. De derde woning betreft de nog te bouwen bedrijfswoning welke als reguliere vrijstaande woning wordt gebouwd.

Sub c)

De nieuwe woningen aan de Lambalgseweg 19 worden binnen het voormalige agrarische bouwvlak gerealiseerd, op een wijze die passend is in het landschap en bij de omliggende woningen. Het nieuwe woonerf wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

Sub d)

De omliggende (agrarische) bedrijven zullen niet worden belemmerd in hun exploitatie en/of bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden. De afstand tot het dichtstbijzijnde agrarisch bouwperceel bedraagt circa 450 meter. De effecten zullen met name liggen in een beperkte toename van woonverkeer op de

omliggende woningen, maar dat zal minder of vergelijkbaar zijn met het huidige agrarische verkeer.

Grondwaterbeschermingszone

Het plangebied Lambalgseweg 19 is gelegen in een beschermingszone drinkwaterwinning met een matig kwetsbare strategische grondwatervoorraad. Met betrekking tot deze gronden stelt artikel 3.10 van de Omgevingsverordening dat een omgevingsplan rekening houdt met de bescherming van de kwaliteit van het grondwater voor de grondwaterwinning voor menselijke consumptie.

Onderhavig plan voorziet in een woonfunctie wat geen verontreinigingsrisico met zich mee brengt. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

Landschap Gelderse Vallei

Het plangebied is gelegen in het Landschap Gelderse Vallei. Met betrekking tot deze gronden stelt artikel 7.11 van de Omgevingsverordening dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in onder meer het Landschap Gelderse Vallei, regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten bevat. Een omgevingsplan mag geen regels bevatten die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten.

De kernkwaliteiten voor het landschap Gelderse Vallei zijn als volgt:

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

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van de Gelderse Vallei verschillende accenten. Onderhavig initiatief houdt rekening met de kernkwaliteiten en versterkt deze. Door te voorzien in stevige erfbeplanting, wordt het contrast tussen openheid en beslotenheid vergroot. Daarmee leidt het initiatief tot een versterking van het kampenlandschap en de bijbehorende rijk gevarieerde kleinschaligheid.

Overstroombaar gebied

Het plangebied is gelegen in een overstroombaar gebied. Met betrekking tot deze gronden stelt artikel 2.16 van de Omgevingsverordening dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen 'overstroombaar gebied' regels bevat die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven. Door een goed bedachte locatiekeuze en inrichting kunnen gevolgen van een overstroming aanzienlijk beperkt worden. In dit kader is de 'Handreiking Overstromingsrobuust Inrichten' opgesteld. Bij het verdere ontwerp van het erf wordt rekening gehouden met de richtlijnen zoals gesteld in de handreiking om gebieden met overstromingsrisico's veiliger te maken.

3.2.3 Conclusie

Onderhavig initiatief voorziet in een nieuwe functie voor een stoppend agrarisch bedrijf. Het initiatief draagt bij aan de wens om overbodig geworden bedrijfsbebouwing te slopen, zoals verwoord in de Omgevingsvisie. Als gevolg van de functieverandering is er sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Verder is uiteengezet dat het initiatief voldoet aan de regels uit de Omgevingsverordening. Het initiatief is dan ook passend binnen het beleid van de provincie Utrecht.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024

Het 'Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024' is op 26 september 2024 door de gemeenteraad van Woudenberg vastgesteld. Het betreft een regionaal beleidsdocument (regio Foodvalley, regio Amersfoort) waarin de voorwaarden voor functieverandering zijn vastgelegd. Bijvoorbeeld hoeveel sloopmeters nodig zijn voor een nieuwe functie en op welke manier gewerkt kan worden aan landschappelijke inpassing op het erf en landschapsversterking in de wijdere omgeving.

Door op interregionale schaal afspraken te maken is er een kader waardoor op een gelijke wijze gewerkt wordt met sloopmeters, groencompensatie, voorwaarden voor herbestemming en kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Gemeenten worden vooral uitgedaagd om een ruimtelijke afweging te maken welke functies in welk gebied gewenst zijn. Hiervoor geeft het kader handvatten om tot een gemeentelijke uitwerking te komen.

Inleiding

Het landelijk gebied is continue in ontwikkeling. Denk daarbij aan veranderingen bij agrarische bedrijven, nieuwbouw aan dorpsranden, aanleg recreatieve routes, inspelen op klimaatverandering, ingrepen in het watersysteem en nieuwe natuuraanleg. Deze ontwikkelingen hebben impact op het landschap: vervlakking dreigt, landschappelijke variatie verdwijnt en verstening neemt toe. Kortom, de eigenheid en herkenbaarheid van het landschap neemt af. Dat raakt de kwaliteit van de leefomgeving en daarmee de vitaliteit van beide mooie regio's. Ook de beëindiging van agrarische bedrijvigheid heeft zijn impact. Bedrijfsbebouwing die niet meer in gebruik is kan verpauperen. Leegstaande gebouwen kunnen aanleiding zijn voor ondermijning van de maatschappij door gebruik voor criminele activiteiten. Daarnaast draagt de agrarische sector zorg voor het onderhoud en beheer van het landschap. Het veranderen van deze functie heeft daarmee ook gevolgen voor het landschapsbeheer. Al met al leiden veranderingen in de agrarische sector op verschillende vlakken tot impact op de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied. Als een agrariër besluit zijn agrarisch onderneming te beëindigen, dan dient een functieverandering plaats te vinden. De agrarische functie komt immers te vervallen. Het functieveranderingsbeleid geeft twee mogelijkheden voor herbestemmen: functieverandering naar 'Wonen' of functieverandering naar 'Werken'. Hieraan zitten voorwaarden verbonden.

Bij een functieverandering van functie 'Agrarisch' naar functie 'Wonen' stopt de agrarische onderneming. Na functieverandering mogen op het perceel geen bedrijfsmatige agrarische activiteiten meer worden uitgevoerd. Hobbymatig mogen nog wel dieren gehouden worden. Het aantal is beperkt en afhankelijk van de diersoort. De vrijkomende (of overtollige) agrarische bedrijfsbebouwing dient hierbij te worden gesloopt. Dit noemen we de slooplocatie. Daarnaast is het mogelijk om op de slooplocatie - of elders afhankelijk van gemeentelijke uitwerking - woonvolume toe te voegen. Hiervoor geldt de sloopmeterssystematiek, zoals in het onderstaande wordt toegelicht. De functie Wonen betreft een aantrekkelijke vervangende functie teneinde de omgevingskwaliteit te verbeteren.

Systematiek

Zodra een wens tot functieverandering kenbaar is gemaakt aan de gemeente kunnen de sloopmeters berekend worden. De gemeente berekent deze aan de hand van de legale aanwezige vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Inzetbare sloopmeters kunnen ontwikkelingen op eigen locatie mogelijk maken, worden verhandeld en/of elders worden ingezet. De sloopmeterssystematiek is gericht op het waarderen van de sloop van overtollige bedrijfsbebouwing. Daarbij gaat het om de footprint van het gebouw. De waardering in sloopmeters is niet gebaseerd op de productiecapaciteit van de stal. Ter verduidelijking gaat het bij een stal met een verdiepingsvloer alleen om de footprint, niet om het oppervlak van beide vloerdelen samen. Om de oppervlakte aan bebouwing in het landelijk gebied niet toe te laten nemen werken we met een omrekening van de sloopmeters. Hiervoor passen we een afroming toe bij het omzetten van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing naar inzetbare sloopmeters. De afroming is afhankelijk van de grootte van de slooplocatie. Hiervoor hanteren we de volgende verdeling:

Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing	Afromingspercentage
0 - 1.000 m ²	Geen afroming
1.000 - 2.000 m ²	25 %
> 2.000 m ²	50 %

Op de locatie Lambalgseweg 19 is in totaal 3.147,15 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Na toepassing van de staffel met afroming is er conform het beleid 2.323,575 m² beschikbaar als inzetbare sloopmeters.

	Aantal sloopmeters in m ²	Achterliggende rekensom
Oppervlakte bebouwing aanwezig	3.147,15	(3.147,15-2.000)*50%
Bebouwing >2.000 m ² (afroming 50%)	- 573,575	(2.000-1000)*25%
Bebouwing 1.000 - 2.000 m ² (afroming 25%)	-250	
Bebouwing < 1.000 m ² (geen afroming)	0	
Inzetbare sloopmeters	2.323,575	

Voorwaarden functieverandering naar Wonen

Sloopcompensatie

Het toevoegen van een woonvolume is mogelijk volgens de onderstaande rekenregels. In de berekening wordt een basis gehanteerd bestaande uit het 'woonrecht' uitgedrukt in sloopmeters. Aanvullend hierop volgt een berekening van de maximaal te realiseren m³ per woning (van de in totaal twee ruimte-voor-ruimte woningen).

Basisregeling	Sloopmeters
Woonrecht	300 m ²
Per 1 m ³	1,5 m ²

Uitgaande van 2 woningen:	Aantal sloopmeters in m ²	Achterliggende rekensom
Woonrecht voor 2 vrijstaande woningen	600	2*300 m ²
Maximaal te realiseren m ³ (2 vrijstaande woningen)	1.149,05	(2.323,575-600)/1,5
Maximaal te realiseren m³ per woning	574,525	1.149,05/2

Gelet op het voorgaande bedraagt het maximum toegestane volume per woning, op basis van het aantal sloopmeters, circa 574 m³. Initiatiefnemer wenst voor de drie nieuwe vrijstaande woningen elk een maximum inhoud van 800 m³ te hanteren. Van belang is dat in het functieveranderingsbeleid voor wat betreft bijgebouwen wordt aangesloten bij hetgeen in het omgevingsplan is bepaald. Voor woningen in het buitengebied van Woudenberg geldt een maximum oppervlakte van 80 m² aan bijgebouwen per woning. Vergunningvrij kan op de beoogde woonpercelen een oppervlakte van in totaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Voor de betreffende mogelijkheden zijn geen sloopmeters benodigd.

Aangezien het ruimtelijk gewenst is om een zo compact mogelijk erf te creëren, is ervoor gekozen om de de eerste 80 m² (van het totaal van 150 m²) aan vergunningvrije bijbehorende bouwwerken toe te voegen aan het hoofdvolume. Op deze wijze wordt tevens de vergroting naar 800 m³, ten opzichte van het toegestane volume van circa 574 m³ (en het standaard-volume van 600 m³ voor vrijstaande woningen in het buitengebied), mogelijk gemaakt.

Er resteert derhalve nog een relatief beperkte oppervlakte van maximaal 70 m² aan bijbehorende bouwwerken per kavel. Eén en ander is juridisch geborgd in de regels van dit TAM-omgevingsplan.

Ten aanzien van sloopcompensatie zijn in het Afwegingskader 2 basisprincipes opgenomen:

1.

"Ter plaatse van de vrijgekomen bedrijfsbebouwing geldt voor het toevoegen een maximum van één woonvolume. Onder één woonvolume verstaan we één vrijstaande woning of één woongebouw met twee wooneenheden. De hoeveelheid m² bijgebouwen wordt bepaald door het omgevingsplan;"

Uitgangspunt van het beleid is derhalve dat op de slooplocatie, naast de bedrijfswoning, maximaal één woongebouw kan worden toegevoegd. Het Afwegingskader laat de ruimtelijke afweging of het toevoegen van meerdere woonvolumes op een locatie ruimtelijk aanvaardbaar is aan de gemeenten. Gemeenten worden uitgenodigd om hiervoor een uitwerking te maken.

Bij de vaststelling van het Afwegingskader door de gemeenteraad van Woudenberg op 26 september 2024, is besloten dat het gewenst is om een visie op het buitengebied op te laten stellen om te bepalen op welke plekken woonfuncties passend zijn en waar minder, gelet op het totale functioneren van het buitengebied. Gelijktijdig kan dan worden bepaald waar meer of andere (neven)bedrijfsvormen passend zijn en waar niet. Om te voorkomen dat op plannen moeten wachten, wordt het geldende beleid als uitgangspunt genomen en wordt gelijktijdig samen met Renswoude en Leusden een nadere visie Buitengebied als uitwerking opgesteld.

De beoogde visie op het buitengebied is momenteel nog niet beschikbaar. De strikte termijnen en maatschappelijk belang achter de Lvb-plus regeling geven voor de gemeente Woudenberg aanleiding om in onderhavig geval maatwerk toe te passen en een specifieke locatieafweging te maken. Het toestaan van twee ruimte-voor-ruimte woningen wordt op onderhavige locatie ruimtelijk aanvaardbaar geacht nu er in de beoogde nieuwe situatie sprake is van een compact erf welke in samenhang is ontworpen. Verder is van belang dat in de directe omgeving weinig agrarische bedrijfspercelen aanwezig zijn en juist veel woningen (deels op voormalige agrarische bouwpercelen). In de bocht van de Lambalgseweg ten westen van het plangebied zijn bovendien in het begin van de vorige eeuw een aantal regulier vrijstaande woningen (burgerwoningen) gerealiseerd zonder enige relatie met een agrarisch bedrijf. Tot slot wordt opgemerkt dat het realiseren van twee ruimte-voor-ruimte woningen in overeenstemming is met de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht, welke de bouw van twee woningen toestaat wanneer 2.500 m² tot 4.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt.

2.

"Voor de slooplocatie en de ontwikkellocatie is een compact erf het uitgangspunt. Dit betekent dat op het erf de bebouwing niet te ver van elkaar af staat, de bebouwing een eenheid vormt en sprake is van één uitrit. Het werkingsgebied ligt hier op eenduidige en begrensde wijze rond omheen."

Aan het tweede basisprincipe wordt volledig voldaan. In de nieuwe erfopzet is er sprake van een compact erf, waarbij de bebouwing niet te ver van elkaar af staat. Het nieuwe ontwerp gaat uit van de één erf-gedachte met eenheid van bebouwing en één gezamenlijke inrit.

Landschappelijke inpassing

In het Afwegingskader is opgenomen dat erven een beeldbepalende rol hebben in de eigenheid van het landelijk gebied. Een compact erf geldt als uitgangspunt gebaseerd op de traditionele erfopzet. De bebouwing en de landschapselementen, zoals bijvoorbeeld een boomgaard of houtsingel, vormen in het beeld van het landelijk gebied een onlosmakelijk geheel. Veranderingen op het erf hebben hun impact hierop. We vragen dan ook om een landschappelijke inpassing bij ontwikkelingen.

Bij een landschappelijke inpassing kijken we zorgvuldig naar het erf en het omliggende landschap. Bij veranderingen op een erf is het belangrijk deze aan te laten sluiten op landschappelijke kenmerken. De aanwezige landschaps-, ecologische en cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit van de bebouwing zijn hierbij uitgangspunt. Hierdoor ontstaat een op het gebied afgestemd inrichtingsplan. De initiatiefnemer realiseert hiermee zijn eigen plannen én verbetert tegelijkertijd het landschap. Dit leidt tot verbetering van de eigen leefomgeving.

Het Afwegingskader laat ruimte voor een gemeentelijke uitwerking voor hun eigen specifiek gebied. Bij de vaststelling van het Afwegingskader door de gemeenteraad van Woudenberg op 26 september 2024, is overwogen dat de bestaande gebiedsbeschrijvingen in hoofdlijn aansluiten bij de huidige beleidskaders en

ook de kaders van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Bij de op te stellen Visie Buitengebied samen met Renswoude en Leusden, zal bezien worden of meer lokale uitwerking noodzakelijk is. Tot die tijd zijn de beschrijving uit de bijlage van het afwijkingenbeleid en onze Nota Ruimtelijke Kwaliteit de basis.

Met betrekking tot onderhavig initiatief is de landschappelijk inpassing reeds beschreven in paragraaf 2.4.2. De verandering van het erf sluit aan op de landschappelijke kenmerken en de herkenbaarheid en de (streek)eigenheid van het landelijk gebied wordt behouden en versterkt.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Woudenberg 2030 (inclusief oplegger 2019)

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

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

Landschap en groen

Ten aanzien van het thema 'landschap en groen' staat opgenomen dat Woudenberg in een divers en kwalitatief hoogwaardig landschap ligt. Het groen in de bebouwde kom en het buitengebied van Woudenberg maken de gemeente een aantrekkelijke plaats met een goede woon- en leefkwaliteit.

De historisch aanwezige groenstructuur is ontstaan door ontginningen in de Gelderse Vallei en wordt begrensd door de stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug. De vallei wordt doorsneden met beken en er zijn veel historische landschapselementen aanwezig zoals houtwallen, elzensingels en historische lanen. Ook zijn in het landschap nog landschapstypen te herkennen zoals het slagen- en kampenlandschap. Hiermee vormt het landschap onmiskenbaar de onderlegger van de gemeente. Het laat niet alleen de geschiedenis en het heden zien, maar is (zeker in het buitengebied) ook een kapstok om toekomstige ontwikkelingen van haar gebruikers aan op te hangen. Deze gebruikers zijn: de agrarische sector, de landgoederen, de intrinsieke waarden van natuur en recreatie.

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

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

Wonen

Middels de oplegger is deze paragraaf komen te vervallen en wordt verwezen naar het Woningbehoefte onderzoek 2018 en het beleid zoals opgenomen in de Woonvisie 2019+. De Woonvisie 2019+ is inmiddels geactualiseerd met de vaststelling van de Woonvisie Woudenberg 2024-2030. Deze nieuwe Woonvisie komt in paragraaf 3.4.2 aan bod. Het Woningbehoefteonderzoek is eveneens inmiddels geactualiseerd naar de versie 2022. In paragraaf 4.11 wordt de inhoud daarvan uitgebreid besproken. Er is geconcludeerd dat het realiseren van drie vrijstaande woningen, waarvan één reeds mogelijk gemaakt met het wijzigingsplan 'Lambalgseweg 19', voorziet in een grote behoefte.

Ontwikkellocaties

De structuurvisie vormt het ruimtelijk kader voor verschillende projecten in de gemeente en andere nieuwe initiatieven in de toekomst. Deze dragen bij aan de ontwikkeling van het ruimtelijk-economisch structuurbeeld 2030. Een deel van de projecten betreft concrete ontwikkellocaties. Dit zijn verschillende plekken in de gemeente waar de komende jaren ruimtelijke veranderingen plaatsvinden en/of gewenst zijn. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen grootschalige en kleinschalige ontwikkelingslocaties. Het onderhavige plangebied valt niet binnen één van de in de structuurvisie aangegeven ontwikkelingslocaties.

Overig

Voor het overige wordt in de Structuurvisie niet nader ingegaan op eventuele functiewijziging van voormalige agrarische bedrijfspercelen. Wel staat in de oplegger van de Structuurvisie aangegeven dat gemeente Woudenberg, naast een sterke en multifunctionele agrarische sector, ruimte wil bieden om door middel van experimenten en maatwerk in te spelen op het verwachte aantal vrij te komen vierkante meters aan stallen.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voorziet in functieverandering, waarbij de agrarische bedrijfsfunctie wordt gewijzigd naar een reguliere woonfunctie met in totaal drie vrijstaande woningen. De beëindiging van een intensieve veehouderij in de directe nabijheid van reguliere woningen, draagt bij aan een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarnaast wordt in de beoogde nieuwe situatie voorzien in stevige erfbeplanting, waarmee het contrast tussen openheid en beslotenheid wordt vergroot. Het initiatief leidt daarmee eveneens tot een versterking van het kenmerkende kampenlandschap. Tot slot blijkt uit het Woningbehoefteonderzoek 2022 dat er een grote behoefte is aan extra woningen. Concluderend is de ontwikkeling passend binnen de Structuurvisie Woudenberg 2013-2030 en oplegger.

3.4.2 WoonvisieWoudenberg2024-2030

Op 21 december 2023 is de Woonvisie 2024-2030 door de gemeenteraad vastgesteld. Vanuit de visie 'Woudenberg een prachtig dorp' wordt ingezet op groei met behoud van kleinschaligheid. De woonvisie is verder opgebouwd rond een viertal thema's:

1. Betaalbaar wonen;
2. Ruimte maken voor wonen;
3. Wonen en zorg;
4. Wat goed is behouden.

Uit het Woningbehoefteonderzoek 2022 volgt een forse woninbehoefte de komende jaren; de prognose is daarbij zelfs naar boven bijgesteld ten opzichte van het woonbehoefteonderzoek uit 2019. Voor onderhavige ontwikkeling zijn met name de thema's 'betaalbaar wonen' en 'ruimte maken voor wonen' van belang.

De inzet voor het thema 'betaalbaar wonen' is onder meer om in projecten ook sociale huur te realiseren. In de Woonvisie is de keuze gemaakt om bij ontwikkelingen van projecten bestaande uit meer dan 10 woningen, minimaal 30% sociale huurwoningen te realiseren, tenzij er financiële, ruimtelijke en/of maatschappelijke belangen zijn om dit niet te doen.

Ten aanzien van het thema 'ruimte maken voor wonen' wordt geprobeerd om de doorstroming te versnellen, onder meer met verleidelijk aanbod. Bij alles geldt dat het dorpse karakter behouden dient te blijven, omdat dit één van de grootste kwaliteiten is.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de ambities uit de Woonvisie en sluit aan bij de vraag naar woningen, zoals deze naar voren komt in het woningbehoefteonderzoek. Met het realiseren van nieuw aanbod in de vorm van drie vrijstaande woningen in het buitengebied, wordt bijgedragen aan de gewenste doorstroming. Er is bovendien sprake van landelijk wonen dat aansluit op het bestaande karakter van de Lambalgseweg en haar directe omgeving. Nu het project uit minder dan 11 woningen bestaat, is het minimum percentage sociale huurwoningen niet van toepassing.

Hoofdstuk 4 Effecten op en van de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt getoetst of het plan een bijdrage levert aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij wordt ingegaan op verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving. Paragraaf 4.1 tot en met 4.13 zijn opgebouwd aan de hand van de instructieregels die het Bkl in hoofdstuk 5 geeft. Paragraaf 4.14 en verder bestaat uit overige relevante instructies, regels en beleid vanuit het rijk, de provincie of gemeente.

4.1 Omgevingsveiligheid

4.1.1 Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.2 van het Bkl worden regels gegeven over de toelaatbaarheid van de verschillende categorieën gebouwen en locaties in verband met een veiligheidsrisico dat ontstaat door een activiteit die op grond van het omgevingsplan op die locatie is toegestaan.

Kwetsbare gebouwen en locaties

Het Bkl werkt, net als het voorgaande recht, met de begrippen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. In bijlage VI bij het Bkl is aangegeven welke soorten gebouwen en locaties tot de verschillende categorieën behoren. Belangrijk om op te merken is dat ook gebouwen en locaties die nog niet bestaan, maar wel op grond van een omgevingsplan mogelijk gemaakt worden, tot deze categorieën worden gerekend. De lijst in bijlage VI betreft een limitatieve lijst. Indien een functie niet is genoemd in de bijlage, valt het hier dus niet onder. Het staat het bevoegd gezag vrij om functies onder een strengere categorie te scharen dan vereist. In H4 van het Bal worden de minimale afstanden van verschillende milieubelastende activiteiten tot kwetsbare locaties genoemd.

Plaatsgebonden risico

Artikel 5.7 Bkl bepaalt dat het plaatsgebonden risico voor kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen niet groter mag zijn dan 1 op de 1.000.000. In artikel 5.8 Bkl, in combinatie met de verschillende onderdelen van bijlagen VII van het Bkl en H4 van het Bal, is aangegeven bij welke afstanden aan het vereiste van artikel 5.7 Bkl wordt voldaan. Artikel 5.9 Bkl bepaalt vervolgens tot waar de afstanden gemeten dienen te worden.

Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties geldt dat het bevoegd gezag het plaatsgebonden risico van maximaal 1 op de 1.000.000 niet in acht neemt maar er rekening mee houdt. Dit houdt in dat het bevoegd gezag een eventuele afwijking van dit getal moet kunnen verantwoorden, maar dat die afwijking dus eventueel wel toegestaan is.

Aandachtsgebieden

Het plaatsgebonden risico, gekoppeld aan de afstanden die daar krachtens artikel 5.8 Bkl voor gelden, zorgen voor een contour rondom het risico-object waarbinnen geen kwetsbare gebouwen of locaties gerealiseerd mogen worden. De zogenaamde aandachtsgebieden voegen meer lagen aan deze contour toe.

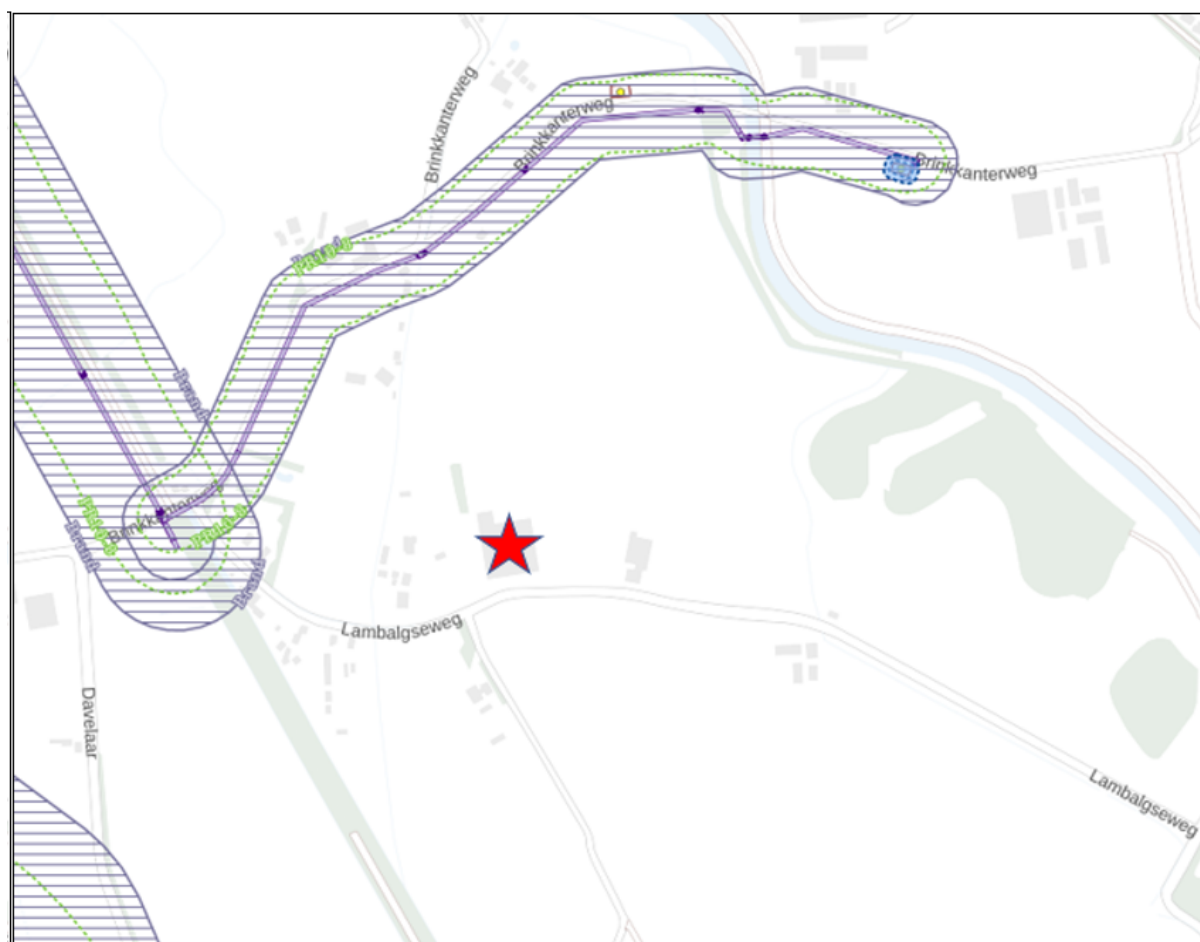
Het Bkl kent drie soorten aandachtsgebieden: een brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied. Net als bij het plaatsgebonden risico worden ook voor de aandachtsgebieden de begrenziingsregels gegeven in het Bkl.

Het aanwijzen van een aandachtsgebied heeft twee belangrijke consequenties. Ten eerste kan in het geval van een brand- dan wel explosieaandachtsgebied het gebied worden aangewezen als brand-respectievelijk explosievoorschriftengebied. Dit heeft gevolgen voor de bouwvoorschriften waar in het gebied te realiseren gebouwen aan moeten voldoen. Ten tweede moet rekening gehouden worden met het groepsrisico. Het groepsrisico is de kans op het overlijden van minstens tien personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door de risico-gevende activiteit. Het bevoegd gezag moet, net als

bij het plaatsgebonden risico voor beperkt kwetsbare functies, rekening houden met dit groepsrisico. Het Bkl geeft zelf aan hoe het bevoegd gezag hier in ieder geval aan kan voldoen: er kan voor worden gekozen om geen (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties of zeer kwetsbare gebouwen te realiseren in dit aandachtsgebied. Indien deze categorieën wel worden gerealiseerd, kan het bevoegd gezag verplichten dat maatregelen worden getroffen voor de mensen in die locaties of door het aantal mensen in die locaties te beperken.

4.1.2 Beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar gebouw, zodat getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent omgevingsveiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, spoorbaan of weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de omgeving van het plangebied ligt op circa 300 meter van de beoogde nieuwbouw een hogedruk aardgasleiding. De beoogde nieuwbouw ligt niet binnen een aandachtsgebied. Gelet op het voorgaande zijn er vanwege het transport van gevaarlijke stoffen geen gevolgen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Activiteiten

In de directe nabijheid van het plangebied vinden geen omgevingsveiligheid-relevante activiteiten plaats, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen

risicovolle inrichting in het kader van het Bkl, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving.

4.1.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Water

4.2.1 Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.3 van het Bkl bevat het wettelijk kader voor het beschermen van waterbelangen. Hierin worden regels gegeven ter bescherming van primaire waterkeringen, de kust, grote rivieren en het IJsselmeergebied. Als een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit betrekking heeft op een locatie in een van deze gebieden, gelden er regels ter bescherming van waterbelangen.

De gemeente heeft de verplichting het waterbelang mee te wegen bij het vaststellen van een omgevingsplan of het verlenen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 5.37 Bkl). Hierbij moet het waterschap betrokken worden. Dit kan door middel van een watertoets. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

4.2.2 Beleidskader

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

Rijk

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

Provincie

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

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

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

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

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

Waterveiligheid

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

Waterschap Vallei en Veluwe

Blauwe Omgevingsvisie 2050

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

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

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

Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027

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

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

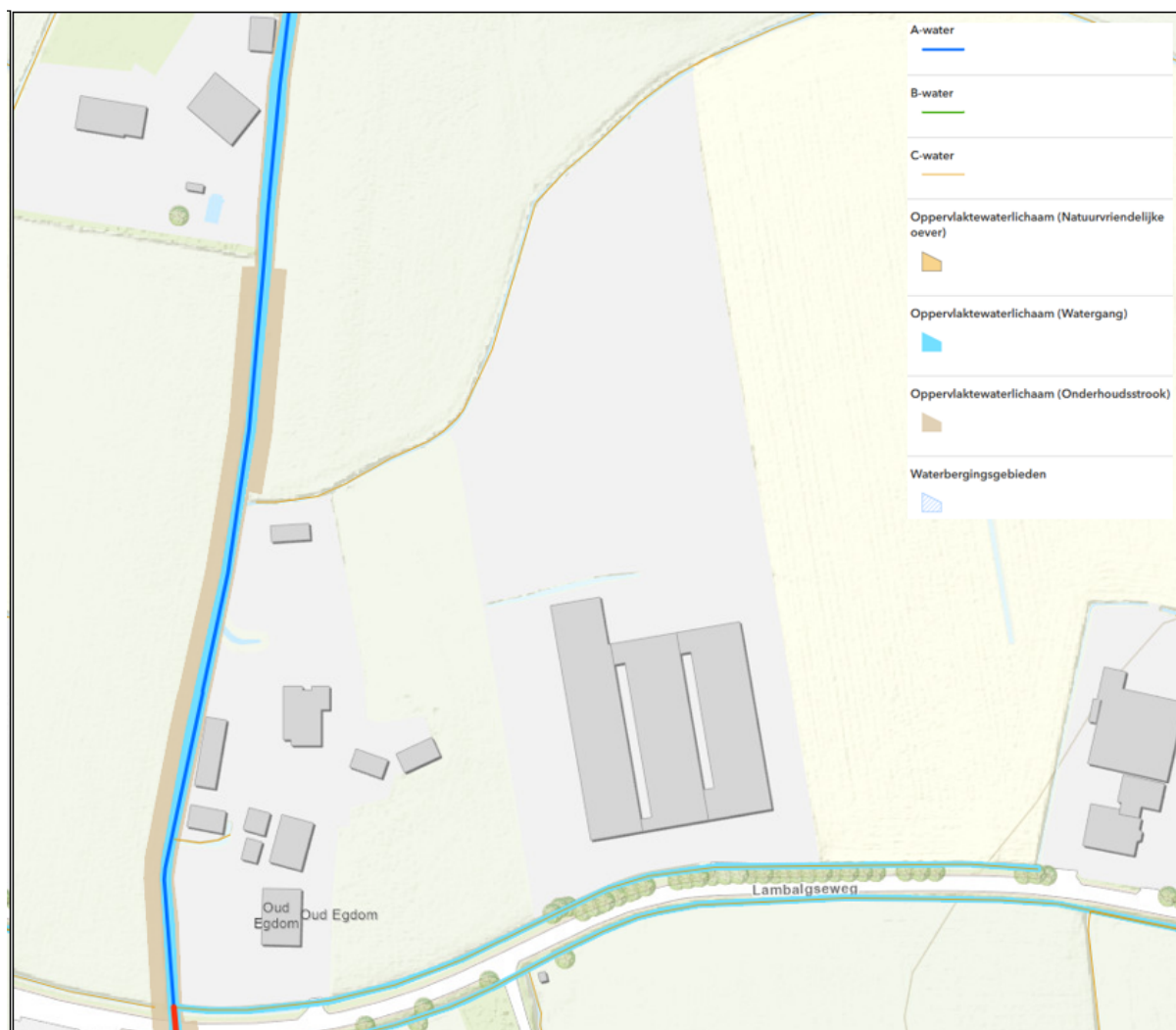
- Landgoederen (onder andere Groot Bylaer) langs de beken en de Utrechtse Heuvelrug bieden kansen om het watersysteem te verbeteren en natuurwaarden te versterken.

4.2.3 Beoordeling

Om het voornemen te toetsen aan het waterbeleid, is de digitale watertoets uitgevoerd. Het resultaat is als bijlage bij deze motivering gevoegd (Bijlage 1). Initiatienemer houdt rekening met de aangegeven uitgangspunten en adviezen. De volgende onderwerpen zijn in ieder geval van belang:

Watergangen

Uit de watertoets blijkt dat het plan invloed heeft op het watersysteem, waterkeringen en/of afvalwaterketen. Dit is het gevolg van het feit dat het plangebied volgens de digitale watertoets een A- of B-watergang raakt. Uit de legger Watersysteem van het Waterschap Vallei en Veluwe blijkt echter dat het plangebied uitsluitend de omliggende C-watergangen raakt. Met onderhavig initiatief blijven de betreffende watergangen onaangetast. Er vinden geen fysieke ingrepen of wijzigingen plaats aan de watergangen zelf. Vanuit het thema 'watergangen' bestaan er dan ook geen belemmeringen.



Uitsnede Legger Watersysteem (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Watercompensatie

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, kan aanleg van extra waterberging noodzakelijk zijn. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd. De beoogde nieuwe situatie zal per saldo leiden tot een (forse) afname van het verhard oppervlak. Daarmee is watercompensatie niet benodigd.

Riolering

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

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

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

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

4.2.4 Conclusie

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

4.3 Gezondheid en milieu

In paragraaf 5.1.4 van het Bkl wordt het wettelijk kader voor het beschermen van de gezondheid en het milieu gegeven. In deze paragraaf worden instructieregels gegeven voor luchtkwaliteit (paragraaf 5.1.4.1), geluid (paragraaf 5.1.4.2 en 5.1.4.3), trilling (paragraaf 5.1.4.4), slagschaduw van windturbines (paragraaf 5.1.4.4a), bodem (paragraaf 5.1.4.5) en geur (paragraaf 5.1.4.6). In de volgende paragrafen komen deze milieuaspecten aan bod.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet is het niet meer in alle gevallen nodig om te toetsen aan luchtkwaliteit. Wel moet bij het toelaten van specifiek aangewezen activiteiten de bijdrage aan de concentratie van stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) altijd worden beoordeeld. Dit geldt bij een aanvraag omgevingsvergunning voor milieubelastende activiteiten, voor het realiseren van een tunnel van ten minste 100 meter en bij de aanleg van een autoweg of autosnelweg.

Daarnaast zijn er aandachtsgebieden aangewezen waarbinnen getoetst moet worden aan de luchtkwaliteit. Voor zowel stikstofdioxide als fijnstof gaat dat om Amsterdam/Haarlem, Arnhem, Eindhoven, Etten-Leur, 's-Gravenhage/Leiden, Rotterdam/Dordrecht en Utrecht. Voor alleen fijnstof gaat het om de gemeenten Asten, Barneveld, Bernheze, Ede, Leudal, Nederweert, Scherpenzeel en Venray.

Het project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij, als de kalenderjaargemiddelde concentratie stikstofdioxide en fijnstof onder de 1,2 µg/m³ blijft. Dan hoeft niet getoetst te worden aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit.

4.4.2 Beoordeling

Effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit

De ontwikkeling is niet gelegen in een van de aandachtsgebieden uit het Bkl. Toetsing van de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit is daardoor niet noodzakelijk. Er hoeft niet getoetst te worden aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Vanuit het Bkl gelden omgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). Daarnaast hanteert de World Health Organization (WHO) advieswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de waarden ter plekke van het plangebied, de grenswaarden en de advieswaarden. De waarden zijn genomen van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (cimlk.nl) en gelden voor het dichtstbijzijnde toetspunten aan de Laagerfseweg (voor wat betreft NO₂ en PM_{2,5}) en Lambalgseweg (voor wat betreft PM₁₀).

Stof	Jaar 2023	Jaar 2030	Grenswaarde	Advieswaarde
NO ₂	13,1 µg/m ³	12,0 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³
PM ₁₀	18,0 µg/m ³	16,5 µg/m ³	40 µg/m ³	15 µg/m ³
PM _{2,5}	8,7 µg/m ³	7,6 µg/m ³	20 µg/m ³	5 µg/m ³

Waarden in het plangebied, omgevingswaarden en advieswaarden luchtkwaliteit

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

De advieswaarden van de WHO liggen ver beneden de wettelijke grenswaarden. In de huidige situatie liggen de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} reeds tegen de advieswaarde van de WHO aan. Met inachtneming van de verwachting dat de concentraties in de toekomst verder zullen afnemen, zijn de huidige waarden acceptabel voor een goed verblijfsklimaat op de planlocatie. Hierbij wordt opgemerkt dat het beëindigen van de intensieve veehouderij aan de Lambalgseweg 19, een positief effect heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied en haar directe omgeving.

4.4.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven. Daarnaast is de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

4.5 Geluid

4.5.1 Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet is de aanvaardbaarheid van geluidbelasting veel meer een decentrale afweging dan voorheen. In het omgevingsplan nemen gemeentes regels op waar activiteiten die geluid veroorzaken en geluidgevoelige gebouwen aan moeten voldoen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.4 van de Bruidsschat.

Het Bkl stelt op rijksniveau regels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen in afdeling 3.5. In plaats van geluidzones zal er worden gewerkt met geluidaandachtsgebieden en geluidproductieplafondwaarden (gpp).

Een geluidsandachtsgebied is een gebied rondom bijvoorbeeld wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Ook drukke 30km/u wegen worden hierin meegenomen. Dit gebied wordt op basis van berekeningen bepaald en beslaat het gebied waarbinnen de standaardwaarde voor geluid mogelijk wordt overschreden. Als binnen dit geluidsandachtsgebied een geluidgevoelig gebouw wordt gerealiseerd, moet getoetst worden of voldaan wordt aan de standaardwaarden voor geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. Wat geluidgevoelige gebouwen en ruimten zijn, wordt beschreven in artikel 3.21 en 3.22 van het Bkl. Er kan onder voorwaarden afgeweken worden van de standaardwaarden voor geluid, mits wordt voldaan aan de grenswaarden. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele uitzonderingen.

Een gpp is het gebied langs een (spoor)weg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde voor geluid. Het gpp geeft aan hoeveel geluid maximaal is toegestaan op een

geluidreferentiepunt. Het bevoegd gezag monitort het geluid op dit punt.

De RUD Utrecht heeft voor de gemeente Woudenberg "Geluidregels Omgevingsplan gemeente Woudenberg 2022" opgesteld. Indien de berekende geluidbelasting hoger is dan de standaardwaarde uit de Wet geluidhinder, moet er voldaan worden aan deze geluidregels.

4.5.2 Beoordeling

Met het initiatief wordt voorzien in drie vrijstaande woningen. Een woning betreft een geluidgevoelig gebouw. In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van railverkeer of industrielawaai. Het plangebied grenst aan de voorzijde wel aan de Lambalgseweg (60 km/u). Overige relevante gemeentewegen liggen op een afstand van 300 meter en verder van de beoogde nieuwbouw. De dichtstbijzijnde provinciale weg ligt op een afstand van circa 1 kilometer van de beoogde nieuwbouw, terwijl de dichtstbijzijnde rijksweg op circa 2,5 kilometer ligt.

Voor wat betreft de overige gemeentewegen, provinciale wegen en rijkswegen geldt dat de afstand dusdanig groot is dat deze geluidbronnen niet relevant zijn met betrekking tot de beoogde ontwikkeling ter plaatse van het plangebied.

De Lambalgseweg betreft een smalle weg in het buitengebied van de gemeente Woudenberg met een beperkte doorgaande functie. Gelet op het karakter van deze weg met bijbehorende lage verkeersintensiteit kan zonder nader onderzoek op voorhand worden gesteld de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Lambalgseweg niet hoger zal zijn dan de standaardwaarde van 53 L_{den} uit het Bkl, zoals die geldt voor gemeentewegen.

Voorgaande conclusie word bevestigd door het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai dat in 2022 is uitgevoerd in verband met de beoogde nieuwbouw van de bedrijfswoning Lambalgseweg 19 (Bijlage 2). De geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Lambalgseweg op de beoogde nieuwe bedrijfswoning werd destijds berekend op 48 dB. De verkeersintensiteit op de Lambalgseweg is sinds 2022 niet in relevante mate gewijzigd en de nu beoogde nieuwbouw ligt op grotere afstand van de Lambalgseweg dan de destijds beoogde bedrijfswoning.

4.5.3 Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.6 Trilling

4.6.1 Wettelijk kader

Trillinggevoelige gebouwen worden beschermd tegen trillingen van activiteiten en bedrijven. Wat een trillinggevoelig gebouw en trillinggevoelige ruimte is, wordt beschreven in artikel 5.80 en 5.81 van het Bkl. De gemeente neemt in haar omgevingsplan regels op omtrent trillingen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. In het Bkl worden standaardwaarden voor trillingen gegeven. De gemeente mag in haar omgevingsplan lagere waarden vaststellen. Ook mag zij onder voorwaarden hogere waarden vaststellen.

In het algemeen moet binnen een afstand van 100 meter van het spoor het risico op trillingshinder worden beoordeeld. In sommige gevallen kan het zelfs nodig zijn om het onderzoeksgebied tot 250 meter aan weerszijden van het spoor uit te breiden. De afwegingen daarvoor zijn in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen opgenomen. Met behulp van deze handreiking kunnen plannen worden gemaakt voor een gezonde fysieke leefomgeving.

4.6.2 Beoordeling

Een woning betreft een trillinggevoelig gebouw. De planlocatie ligt op meer dan 250 meter van een spoorlijn. Een quickscan / onderzoek trillinghinder is niet benodigd.

4.6.3 Conclusie

Het aspect trilling vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Slagschaduw bij windturbines

4.7.1 Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4.4a van het Bkl worden regels gesteld voor slagschaduw van windturbines. Het gaat hierbij om regels voor windturbines met een rotordiameter van 2 meter of meer die langer dan 10 jaar ergens zullen staan. Slagschaduwgevoelige gebouwen zijn gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie en een bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebruik (artikel 5.98b Bkl). De gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met de aanvaardbaarheid van slagschaduw van windturbines. Deze regels zijn opgenomen in paragraaf 22.3.18 van de Bruidsschat en zijn gelijk aan het beschermingsniveau uit het Activiteitenbesluit, zolang de gemeente deze regels nog niet heeft verplaatst en/of aangepast.

4.7.2 Beoordelingen conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet gelegen in de buurt van een windturbine, waardoor er geen strijdigheid is met de gestelde regels over slagschaduw.

4.8 Bodem

4.8.1 Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl zijn instructieregels voor het aspect bodem opgenomen. Deze regels zijn van toepassing op bodemgevoelige gebouwen. Artikel 5.89g geeft aan wanneer een gebouw als bodemgevoelig gebouw wordt aangemerkt. De gemeente moet in haar omgevingsplan de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem opnemen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.2.3 en 22.3.7 van de Bruidsschat.

De regels voor bodem zijn berust op drie pijlers:

1. Het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. Het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies aan locaties); en
3. Het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.8.2 Beoordeling

Met het initiatief wordt voorzien in drie vrijstaande woningen. Een woning betreft een bodemgevoelig gebouw. In het kader van de destijds beoogde nieuwe bedrijfswoning is in 2022 door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Lambalgseweg 19 in Woudenberg (Bijlage 3). De resultaten van het onderzoek luiden samengevat als volgt:

- In de vaste bodem zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten betreffen naar verwachting van nature verhoogde achtergrondwaarden en vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.
- Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd, en

- bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.
- Geadviseerd wordt om bij de herontwikkeling van de locatie te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing (Bbk). Af te voeren grond dient eventueel AP-04 te worden ingekeurd, voor de bepaling van de definitieve afzetmogelijkheden.

Voor het overige geldt dat de gronden waarop de beoogde nieuwbouw is voorzien, momenteel nog bebouwd zijn met het bedrijfsgebouw behorende tot de pluimveehouderij. Na sloop van de opstallen zal de actuele bodemkwaliteit ter plaatse in beeld worden gebracht door middel van een bodemonderzoek. Tussen de eigenaar van de locatie Lambalgseweg 19 en de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt dat de grond schoon wordt opgeleverd.

4.8.3 Conclusie

Met het verkennend bodemonderzoek uit 2022 is ten aanzien van een deel van het plangebied reeds geconstateerd dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. Voor het overige zal de actuele bodemkwaliteit in beeld worden gebracht na sloop van de opstallen en indien noodzakelijk, door middel van eventuele sanerende maatregelen, in overeenstemming worden gebracht met het gewenste nieuwe gebruik.

4.9 Geur

4.9.1 Wettelijk kader

Het Rijk heeft in het Bkl voor een aantal gebouwen specifieke regels voor geur gesteld. Het gaat hierbij om de zogenoemde geurgevoelige gebouwen. Dit zijn onder andere gebouwen met een woonfunctie. Gevangenissen, hotels, asielzoekerscentra en recreatiewoningen worden niet als woonfunctie aangemerkt. De gemeente moet voor alle geurgevoelige gebouwen zoals opgenomen in artikel 5.91 van het Bkl regels stellen in het omgevingsplan om deze gebouwen te beschermen tegen geurhinder. Voor overige gebouwen of locaties mag de gemeente zelf kiezen of zij daar specifieke regels voor geur over opneemt in het omgevingsplan.

De gemeente moet daarnaast in haar omgevingsplan een 'bebouwingscontour geur' vastleggen rondom een rioolwaterzuiveringsinstallatie, rondom locaties waar landbouwhuisdieren in een dierenverblijf worden gehouden en rondom agrarische activiteiten als deze activiteiten geur veroorzaken op een geurgevoelig gebouw. Binnen de contour geldt een 'hoge bescherming' en daarbuiten een 'lage bescherming'. Voor andere geurveroorzakende activiteiten mag een gemeente zelf bepalen of zij daar geurregels voor opstelt in het omgevingsplan.

Zolang de gemeente zelf nog geen regels in haar omgevingsplan heeft opgenomen omtrent geur, gelden de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit zijn de regels uit de gemeentelijke geurverordening en de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.6 van de Bruidsschat. Hierin wordt nog onderscheid gemaakt tussen locaties binnen en buiten de bebouwde kom, in plaats van een bebouwingscontour.

4.9.2 Beoordeling

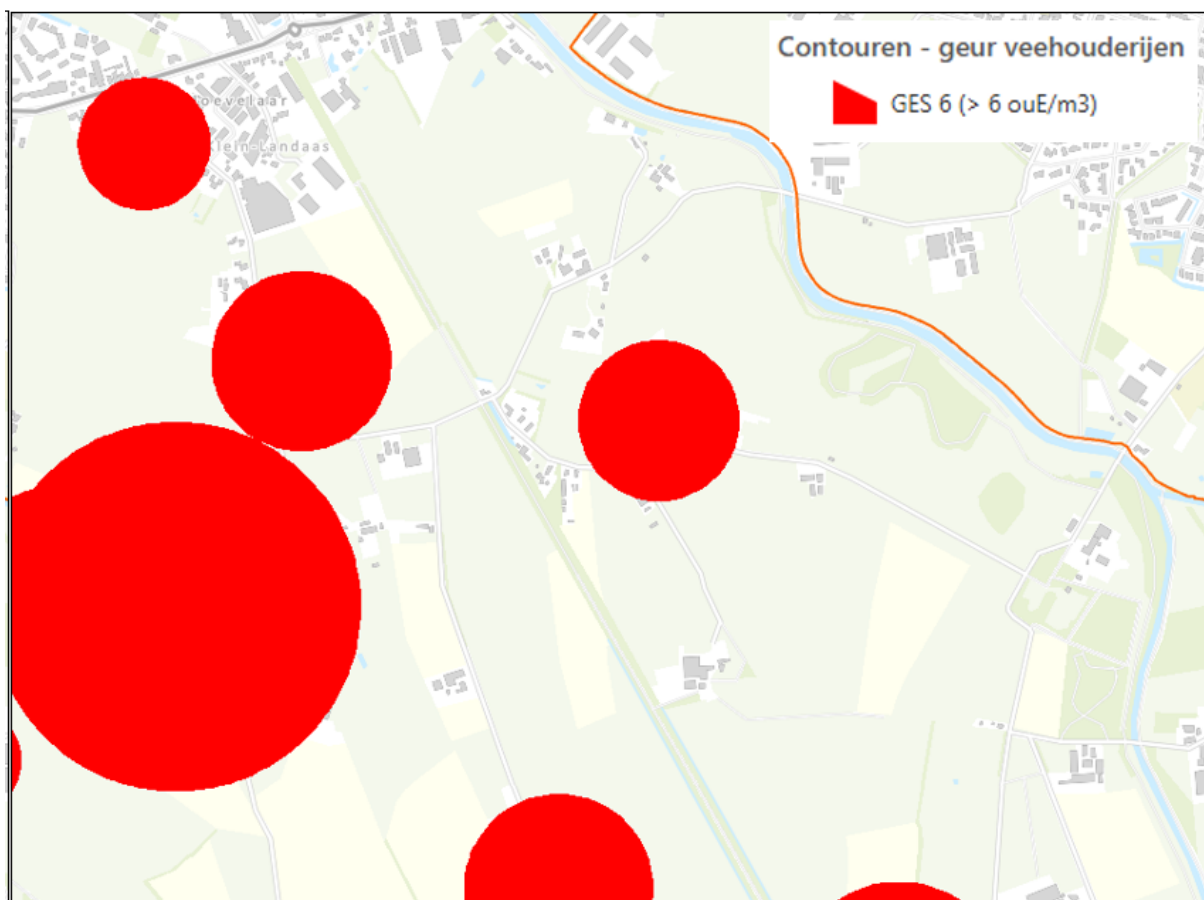
Met het initiatief wordt voorzien in drie vrijstaande woningen. Een woning betreft een geurgevoelig gebouw. Beoordeeld dient te worden of de nieuwe functie binnen het plangebied geurhinder ondervindt van bestaande geurveroorzakende activiteiten in de omgeving en of bestaande geurveroorzakende activiteiten niet onevenredig worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

In de omgeving van het plangebied gaat het voor wat betreft geurveroorzakende activiteiten uitsluitend om agrarische bedrijvigheid. De afstand tot het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak bedraagt circa 450 meter. Daarmee mag ter plaatse van het plangebied worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten opzichte van de omliggende geurveroorzakende activiteiten. Met inachtneming van de afstand tot het plangebied en het feit dat er reeds bestaande geurgevoelige gebouwen op kortere afstand

van de bestaande agrarische bouwvlakken liggen, worden omliggende agrarische bedrijven niet (verder) belemmerd door voorliggend plan.

Omdat het plangebied aan de rand van een landbouwontwikkelingsgebied met onder meer intensieve veehouderijen ligt, is aanvullend gekeken naar de geurbelasting van veehouderijen in de omgeving van het plangebied. Om de geurbelasting te kunnen beoordelen, is de Atlas van de provincie Utrecht geraadpleegd. Op de kaart met geurcontouren van veehouderijen is door middel van de GES-score de milieugezondheid in beeld gebracht. De GES-score loopt uiteen van 0 tot en met 8. Het cijfer 0 is zeer goed (geen belasting voor de gezondheid), 8 is zeer onvoldoende voor de gezondheid, vanaf score 6 is er sprake van een onvoldoende.

Uit onderstaande afbeelding blijkt dat het plangebied buiten de geurcontouren valt waar de milieugezondheid als onvoldoende wordt beschouwd. Daarmee mag ter plaatse van het plangebied worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. De geurcontour die ter plaatse van het plangebied is aangeduid betreft de geurcontour van de huidige pluimveehouderij. Met de beoogde ontwikkeling verdwijnt deze geurcontour.



Uitsnede Atlas provincie Utrecht met aanduiding plangebied, geurcontouren veehouderijen

4.9.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

Paragraaf 5.1.5 van het Bkl bevat regels met het oog op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden. Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden zijn een element van omgevingskwaliteit en het beschermen van die waarden is in artikel 2.1, derde lid, van de Omgevingswet opgenomen als één van de oogmerken die van belang kan zijn bij de uitoefening van taken en bevoegdheden op grond van de wet. De invulling hiervan wordt grotendeels overgelaten aan gemeenten en provincies. Op rijksniveau worden er onder meer regels gesteld over de kust, over de Waddenzee en het Waddengebied, over het zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand (de ladder voor duurzame verstedelijking) en over cultureel erfgoed. De ontwikkeling is niet in of nabij de kust, de Waddenzee of het Waddengebied gelegen, waardoor die instructieregels niet van toepassing zijn. De laatste twee onderwerpen, de laddertoets en cultureel erfgoed, komen in de volgende paragrafen aan bod.

4.11 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.11.1 Wettelijk kader

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Artikel 5.1.29g van het Bkl geeft aan dat als een ontwikkeling voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, rekening moet worden gehouden met:

- a. De behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Dit geldt voor een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

4.11.2 Beoordeling

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de bouw van drie woningen, waardoor het doorlopen van de laddertoets niet noodzakelijk is. Desondanks is aanvullend, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, beoordeeld of de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte.

Behoefte

In het 'Woningbehoefteonderzoek Woudenberg 2022' wordt geconcludeerd dat er tussen 2022 en 2032 een behoefte is aan 1.445 extra woningen in Woudenberg. De verwachting is naar boven bijgesteld ten opzichte van het woonbehoefteonderzoek uit 2019. De hoger dan verwachte instroom van gezinnen zorgt ook op de lange termijn voor een hogere groeiverwachting.

Het grootste deel van de vraag naar extra woningen gaat om koop. Tot 2032 zijn er bijna 1.000 extra koopwoningen nodig; zo'n 70% van het programma. Die vraag wordt grotendeels gevoed door instroom uit gemeenten ten westen van Woudenberg, tot in de Randstad aan toe. Met name gezinnen kunnen daar hun woning met overwaarde verkopen en meer bieden op ruimere woningen in Woudenberg.

Juist om de lokale woningzoekende (waaronder starters) tegemoet te komen, moet een deel van het koopprogramma uit het betaalbare segment bestaan, maximaal tot de NHG-grens (in 2022 € 355.000). Het gaat om zo'n 475 koopwoningen. Daarnaast zijn er zo'n 275 middeldure koop en 225 woningen dure

koopwoningen nodig. Het programma moet bestaan uit een mix van woningtypen: vooral vrijstaande woningen en patio's, maar ook rijwoningen, tweekappers en in beperkte mate appartementen.

Gelet op het voorgaande moet worden geconcludeerd dat er sprake is van een grote behoefte aan de voorgenomen realisatie van drie vrijstaande woningen in het dure koopsegment.

4.11.3 Conclusie

Op basis van jurisprudentie blijkt dat het doorlopen van de laddertoets voor voorliggend initiatief niet noodzakelijk is. De realisatie van drie vrijstaande woningen in het dure koopsegment voorziet in een behoefte. Daarnaast voorziet onderhavige ontwikkeling in duurzaam ruimtegebruik door een bestaand bebouwd perceel met een agrarische bedrijfsfunctie te herontwikkelen naar een woonfunctie.

4.12 Cultuurhistorie en archeologie

4.12.1 Wettelijk kader

In het Bkl is bepaald dat gemeenten in hun omgevingsplan een beschermingsregime moeten opnemen voor cultureel erfgoed. Hierbij moeten de instructieregels uit paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl in acht worden genomen. Dit gaat onder meer over:

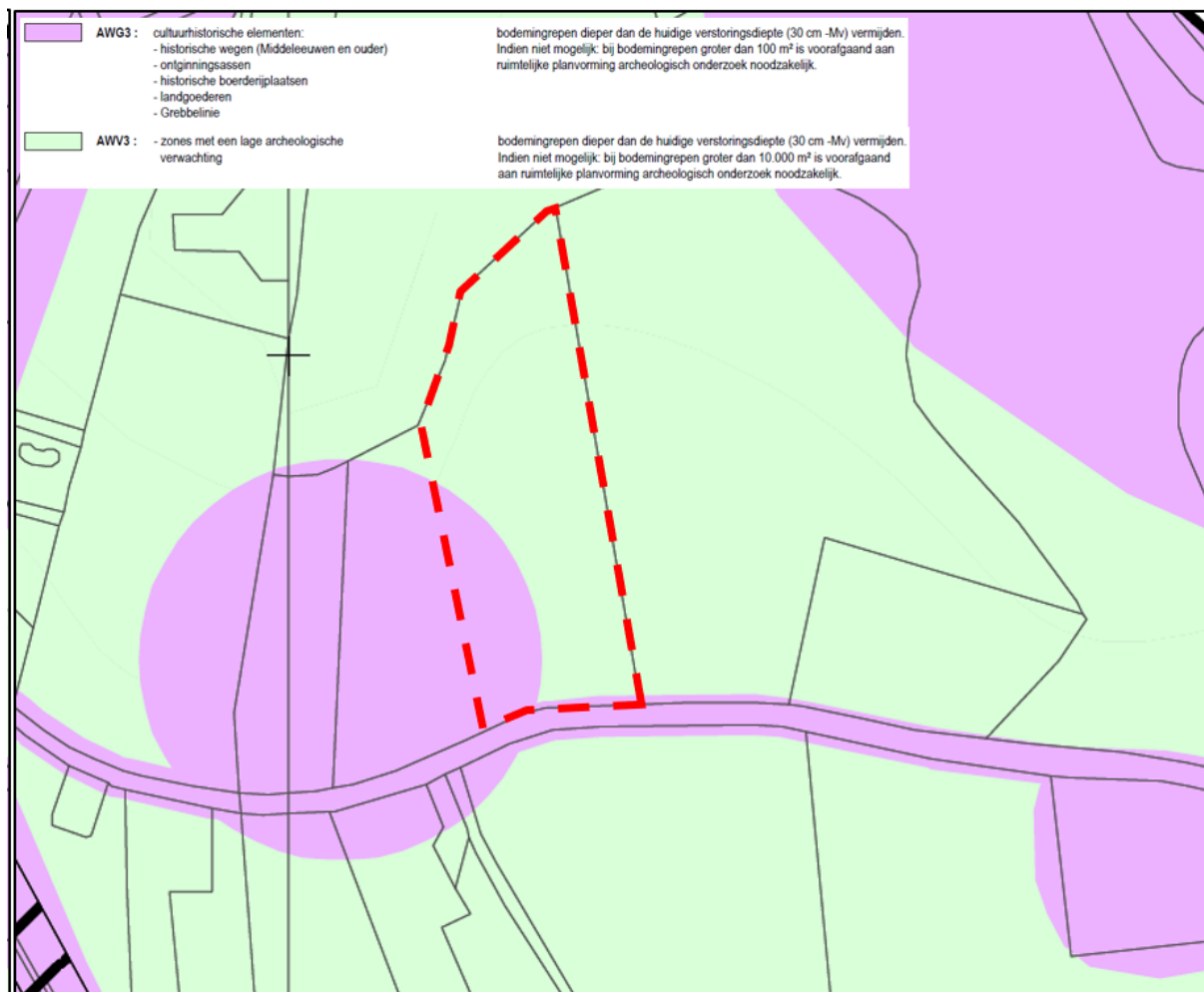
- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen; en
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Tot dat de gemeentes regels over cultureel erfgoed in het omgevingsplan hebben opgenomen, geldt het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit bestaat uit de geldende ruimtelijke regelingen zoals bestemmingsplannen, de gemeentelijke erfgoedverordening en de regels uit de bruidsschat.

4.12.2 Beoordeling archeologie

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

Verder toetst de gemeente Woudenberg initiatieven aan de archeologische beleidsadvieskaart. Op deze kaart is het grootste deel van het plangebied aangewezen als een zone met een lage archeologische verwachting. Een archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm over een oppervlakte groter dan 10.000 m². Een deel van het plangebied aan de westzijde is op de beleidsadvieskaart aangewezen als Archeologisch Waardevol Gebied (AWG). Een archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm over een oppervlakte groter dan 100 m².



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart met plangebied rood omlijnd

De beoogde nieuwbouw in de vorm van de vrijstaande woningen is volledig gesitueerd op het deel van het plangebied waar in de huidige situatie het bedrijfsgebouw van de pluimveehouderij staat. Ter plaatse is de grond al geroerd bij de bouw van de huidige stallen. Daarmee zal er geen sprake zijn van een (verdere) aantasting van archeologische waarden en is archeologisch onderzoek niet benodigd.

In het kader van onderhavig TAM-omgevingsplan zijn de archeologische belangen geborgd door de geldende regeling ten aanzien van archeologie over te nemen.

4.12.3 Beoordeling cultuurhistorie

De bebouwing binnen het plangebied is niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument en kan niet worden aangemerkt als beeldbepalend of karakteristiek. De sloop van de bestaande bebouwing leidt dan ook niet tot schade aan bestaande cultuurhistorische bebouwing of structuren.

Ten westen van het plangebied ligt wel de historische woonboerderij Lambalgseweg 9 welke al op oude kaarten is terug te vinden en als cultuurhistorisch waardevol kan worden beschouwd. Doordat ter plaatse van het plangebied is uitgegaan van 'landelijk wonen' en in de erfopzet en beeldkwaliteit rekening is gehouden met de (stedenbouwkundige) structuur van de Lambalgseweg, wordt met de beoogde ontwikkeling geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden van de woonboerderij Lambalgseweg 9. Daarbij is ook van belang dat de woonboerderij Lambalgseweg 9 op een afstand van circa 100 meter van de beoogde nieuwe vrijstaande woningen ligt.

Geconcludeerd kan worden dat in het plan in voldoende mate rekening is gehouden met de bestaande cultuurhistorische waardevolle structuren en panden.

4.12.4 Conclusie

Het aspect archeologie en monumenten vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.13 Ruimte voor toekomstige functies, infrastructuur en openbare buitenruimte

4.13.1 Wettelijk kader

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vereist in bepaalde gevallen dat gebieden worden vrijgehouden voor toekomstige ontwikkelingen die alleen op bepaalde locaties kunnen plaatsvinden. Zo kan uitbreiding van een infrastructuurnetwerk meestal beter - en goedkoper - gebeuren op de locatie waar dat netwerk al aanwezig is. Tegelijkertijd is op veel van die locaties sprake van een vrij grote ontwikkeldruk. Daarom wordt in paragraaf 5.1.6 van het Bkl in navolging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) een aantal reserveringsgebieden aangewezen. Het gaat om gebiedsreserveringen voor de lange termijn voor de grote rivieren, gebieden rond autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen, gebieden voor de aanleg van buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimte voor de Parallele Kaagbaan en de reservering van de Tweede Maasvlakte voor deep sea gebonden activiteiten.

In paragraaf 5.1.7 van het Bkl wordt geregeld dat ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor militaire terreinen en objecten, oefen- en schietgebieden, militaire zend- en ontvanginstallaties, laagvliegroutes voor jacht- en transportvliegtuigen, militair radarbeeld, elektriciteitsopwekking, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, rijksvaarwegen, scheepvaart, communicatie-, navigatie- en radarapparatuur burgerluchtvaart en landelijke fiets- en wandelroutes.

Tot slot moet conform paragraaf 5.1.8 van het Bkl rekening gehouden worden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

4.13.2 Beoordelingen conclusie

Het plangebied is niet gelegen in een gebied zoals bedoeld in paragraaf 5.1.6 en 5.1.7 van het Bkl. Er is vanuit dit aspect dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Voor zover er in het plangebied sprake is van openbare buitenruimte, wordt rekening gehouden met het bevorderen van de toegankelijkheid daarvan voor personen met een functiebeperking.

4.14 Flora en fauna

4.14.1 Wettelijk kader

Er moet ten allen tijde rekening gehouden worden met de flora en fauna om de natuur te beschermen. In artikel 5.1 van de Omgevingswet wordt geregeld dat er een omgevingsvergunning nodig is voor Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten. Een Natura 2000-activiteit is een activiteit die significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Een flora- en fauna-activiteit wordt omschreven als een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Daarnaast bevat ook de provincie regels voor het beschermen van flora en fauna. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel diersoorten beschermd. Het gaat om soorten van nationaal belang en soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijnen vallen. Voor de soortenbescherming gelden rijksregels. De provincies zijn echter verantwoordelijk voor de soortenbescherming. Door de brede formulering van een 'flora- en fauna-activiteit' is het bij activiteiten in

de fysieke leefomgeving vrijwel altijd nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn, om te onderzoeken of de activiteit mogelijk gevolgen heeft voor beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Er zijn verschillende gebieden met belangrijke waarde voor flora en fauna: Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en andere bijzondere gebieden en landschappen. De Natura 2000-gebieden worden op Europees niveau beschermd en de instandhoudingsdoelstellingen zijn vastgelegd in de Omgevingswet. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk dat door de provincies is aangewezen. Bijna alle Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN. Een Natura 2000-activiteit kan zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden, want een activiteit buiten een Natura 2000-gebied kan ook van invloed zijn op het gebied. Voor de bescherming van NNN gelden voornamelijk provinciale regels.

Stikstofdepositie

Veel Natura 2000-gebieden bevatten stikstofgevoelige habitattypen. Toename van de stikstofdepositie op het gebied betekent een verslechtering van de habitattypen. Om die reden moet vooraf onderzocht worden of de betreffende activiteit niet leidt tot (onevenredige) toename van stikstofdepositie op beschermde stikstofgevoelige gebieden. Met de AERIUS calculator kan berekend worden of er bij het uitvoeren van een activiteit sprake is van een toename van de stikstofdepositie. Hierbij dient zowel de gebruikersfase als de realisatiefase doorgerekend te worden. Zodra er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn, is er geen belemmering voor een plan op het gebied van stikstofdepositie.

Zorgplicht

Ten tijde van de uitvoering van werkzaamheden geldt ten allen tijde de zorgplicht (artikel 11.6 en 11.27 Bal). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna en Natura 2000-gebieden zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Concreet betekent dit dat iemand die een activiteit wil verrichten op een plek, eerst moet controleren of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de buurt bepaalde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat de beschermde soorten of habitats aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uit te sluiten zijn, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen.

4.14.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 8,5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Kolland & Overlangbroek. Verder ligt het plangebied niet binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of de Groene contour (beoogd NNN).



Situering plangebied (zwarte cirkel) ten opzichte van het NNN en Groene contour (bron: Arcom BV)

In het verkennend onderzoek flora en fauna welke in 2024 is uitgevoerd (Bijlage 4), wordt geconcludeerd dat:

- Directe effecten op aanwezige kwalificerende habitattypen, habitatrictlijnsoorten, broedvogels en niet-broedvogels zijn uit te sluiten. De ontwikkeling wordt uitgevoerd op een reeds bestaand en bebouwd plangebied buiten Natura 2000 gebied. Ter plaatse zijn geen kwalificerende habitattypen, habitatrictlijnsoorten, broedvogels en niet-broedvogels aanwezig en kunnen zich er ook niet ontwikkelen. Tijdens de werkzaamheden zal er tijdelijk sprake zijn van geluid, stof, trillingen en wellicht bemaling. De werkzaamheden zijn van dien aard dat negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura2000 gebieden zijn uitgesloten.
- De onderzoeklocatie is niet in het Natuurwerk Nederland en/of in de Groene contour gelegen. Door het uitvoeren van de plannen worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN en Groene Contour gebied. Een toetsing aan het NNN of GC-beleid wordt niet noodzakelijk geacht.

Verder zal er geen groen worden weggenomen en er zal niet worden gekapt op de locatie waardoor er geen effecten plaatsvinden in het kader van houtopstandenbescherming.

Stikstofdepositie

Om te beoordelen wat de effecten op Natura 2000-gebieden zijn, is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator (Bijlage 5). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Kolland & Overlangbroek' en ligt op circa 8,5 kilometer afstand ten zuiden van het plangebied. Er is een berekening uitgevoerd voor zowel de sloop- en bouwphase als de gebruiksfase, na beëindiging van de veehouderij.

Uit de berekening blijkt dat de gewenste ontwikkeling zowel in de gebruiksfase als de sloop- en bouwphase niet leidt tot een stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee zijn er voor wat betreft het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

4.14.3 Soortenbescherming

Verkennend onderzoek flora en fauna

Om de effecten van de voorgenomen wijziging op de aanwezige flora en fauna te bepalen is in 2024 een verkennend onderzoek flora en fauna uitgevoerd (Bijlage 4). Dit verkennend onderzoek zoomt in op de (mogelijke) schadelijke effecten door de activiteiten en op welke wijze in het kader van de wet gehandeld

kan worden.

Uit het verkennend onderzoek flora en fauna blijkt dat:

- De inrichting en het gebruik van het terrein maken het plangebied tot een weinig geschikt functioneel leefgebied van beschermde dieren en tot een ongeschikte groeiplaats van beschermde planten. Vleermuizen, vogels en amfibieën kunnen het erf benutten als foerageergebied. Grondgebonden zoogdieren bezetten er geen vaste rust- en voortplantingsplaats. Amfibieën bezetten er een geen (winter)rustplaats. Er nestelen geen vogels in het plangebied en vleermuizen bezetten er geen vaste rust- of voortplantingsplaats.
- In het kader van de zorgplicht is de initiatiefnemer verplicht om schadelijke gevolgen voor in het wild levende dieren en planten zo veel mogelijk te voorkomen. Voor sommige algemene veel voorkomende soorten is er in de provincie geen omgevingsvergunning vereist en nader onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor eventueel passerende individuen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied als ze aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.
- Door de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen van algemeen voorkomende vogelsoorten wordt voorkomen dat broedgevallen van broedvogels worden verstoord. Het broedseizoen vangt aan onder bepaalde klimatologische omstandigheden en betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli. Voor het broedseizoen wordt echter geen standaardperiode gehanteerd, het gaat erom dat er geen broedende vogels worden verstoord. Het uitvoeren van de werkzaamheden gedurende het broedseizoen is alleen mogelijk wanneer door een ecooloog van tevoren is vastgesteld dat in het plangebied geen broedgevallen aanwezig zijn.
- Veel algemene en beschermde diersoorten (bijvoorbeeld vleermuizen) zijn vooral actief gedurende de vroege ochtend, late avond en nacht. Als er extra verlichting gebruikt gaat worden dan dient deze afgewend te worden van aanwezige bebouwing en groenstructuren in de omgeving om eventuele aanwezige soorten niet negatief te beïnvloeden en wordt geadviseerd in de nieuwe situatie natuurvriendelijk te verlichten door naar beneden schijnende lichtbronnen te gebruiken.
- Zorgplicht is altijd van toepassing.

4.14.4 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling wanneer de hiervoor genoemde aanbevelingen en maatregelen in acht worden genomen. De genoemde aanbevelingen en maatregelen zullen worden (over)genomen.

4.15 Milieubelastende activiteiten

4.15.1 Wettelijk kader

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet worden het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. Het gemeentelijke omgevingsplan is straks hét instrument waarin deze integratie op lokaal niveau plaatsvindt. Het beleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

Overal, maar voornamelijk ter plekke van bedrijven, kunnen milieubelastende activiteiten plaatsvinden die hinder opleveren voor gevoelige functies, zoals woningen. Daarom is het belangrijk om voldoende afstand te houden. Wat voldoende afstand is, is afhankelijk van de aard van de activiteiten. Meestal is geluid de belangrijkste factor, maar ook geur kan de afstand tot gevoelige functies bepalen. Gemeenten kunnen binnen de bandbreedte die het rijk geeft zelf bepalen wat aanvaardbare afstanden of aanvaardbare geluid- of geurhinderniveaus zijn.

Voor het bepalen welke activiteiten aanvaardbaar zijn, kan de VNG uitgave Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet worden geraadpleegd. Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden. Niet meer met een vaste richtafstand per bedrijfstype, maar aan de hand van een

concrete waarde per activiteit wordt het ruimtebeslag bepaald.

4.15.2 Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

Omgevingstype

De locatie Lambalgseweg 19 ligt in het buitengebied van de gemeente Woudenberg. Milieubelastende functies liggen op ruime afstand van het plangebied. Daarnaast ligt het plangebied niet in de directe nabijheid van hoofdinfrastructuur. Gelet op voornoemde ligging is er sprake van het omgevingstype 'rustig buitengebied'.

Externe werking

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

Het beoogde initiatief betreft het realiseren van woningen. Er is derhalve geen sprake van milieubelastende activiteiten op de omgeving. Daarmee mag er vanuit worden gegaan dat er in de beoogde nieuwe situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende milieugevoelige objecten.

Interne werking

Bij interne werking gaat het er om of de omgeving de nieuwe functie toelaat. De vraag dient beantwoord te worden of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en of bestaande functies andersom niet onevenredig worden belemmerd in de bedrijfsvoering.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen milieubelastende functies. De dichtstbijzijnde milieubelastende functie betreft een opslagbedrijf behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten aan de Brinkkanterweg 17 op een afstand van ruim 350 meter van de beoogde nieuwbouw. Gelet op deze ruime afstand mag ter plaatse van het plangebied worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Overige bedrijfsmatige functies bevinden zich op grotere afstand, waarbij dit een voldoende grote afstand is om milieuhinder te voorkomen. De bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving van het plangebied leveren geen belemmering op voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling.

Andersom geldt dat er reeds bestaande woningen op kortere afstand van percelen met een milieubelastende functie zijn gelegen. Daarmee leidt het initiatief niet tot een (verdere) beperking van omliggende milieubelastende activiteiten.

4.15.3 Conclusie

Met de beoogde functieverandering van agrarisch bedrijfsperceel naar wonen zal de (potentiële) milieuhinder afnemen en het woon- en leefklimaat verbeteren. Omliggende milieubelastende functies vormen geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt het realiseren van milieugevoelige bebouwing niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieubelastende functies. Geconcludeerd kan worden dat er met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.16 Duurzaamheid

4.16.1 Inleiding

Duurzame leefomgeving

Een duurzame leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van de natuur en mens. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding en/of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in klimaatbestendigheid en energietransitie.

Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden heter, langer en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

4.16.2 Beoordeling

Met de beoogde transformatie van agrarisch bedrijfsperceel naar wonen zal de (potentiële) milieubelasting afnemen. De woningen zullen voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen, worden naar verwachting voorzien van zonnepanelen en krijgen geen gasaansluiting. Met de beoogde ontwikkeling krijgt het plangebied een fors groenere inrichting dan in de bestaande situatie het geval is. Het verhard oppervlak neemt af, wat ook positief is voor wat betreft de klimaatadaptatie. Naast het aanbrengen van groen is in de nadere uitwerking van het bouwplan ook aandacht voor het aanbrengen van natuurinclusieve elementen. Leidraad in deze nadere uitwerking is het feit dat gemeente Woudenberg het 'Convenant Duurzame Woningbouw' van de provincie Utrecht heeft ondertekend op niveau brons.

4.16.3 Conclusie

Voorliggend plan draagt bij aan het bevorderen van een duurzame leefomgeving.

4.17 Parkeren en verkeer

4.17.1 Parkeren

Aan de hand van de kencijfers 'CROW 744 parkeerkecijfers 2024' kan inzicht worden verkregen in de parkeersituatie. Er is gekeken naar de kencijfers behorende bij 'weinig stedelijk' en 'buitengebied'. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied in een weinig stedelijk gebied geldt een minimale parkeernorm van 1,7 parkeerplaats.

De beoogde drie vrijstaande woningen aan de Lambalgseweg 19 krijgen op eigen terrein elk de beschikking over minimaal twee parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan het gestelde minimum aantal parkeerplaatsen.

4.17.2 Verkeer

De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe woningen, is eveneens te bepalen aan de hand van de kencijfers 'CROW 744 parkeerkecijfers 2024'. Zoals aangegeven wordt rekening gehouden met de kencijfers behorende bij 'weinig stedelijk' en 'buitengebied'.

De ontsluiting van het plangebied blijft met de beoogde ontwikkeling ongewijzigd rechtstreeks op de Lambalgseweg plaatsvinden. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting van het agrarisch bedrijf. Vanaf de Lambalgseweg kan via de Brinkkanterweg en de Laagerfseweg de Stationsweg Oost (N224) worden bereikt.

Voor een vrijstaande woning in het buitengebied in een weinig stedelijk gebied wordt uitgegaan van een maximale verkeersgeneratie van 8,6 motorvoertuigen per etmaal. Op basis van het programma met drie vrijstaande woningen resulteert het aantal verkeersbewegingen per dag in de beoogde nieuwe situatie in maximaal 25,8 verkeersbewegingen als gevolg van de herontwikkeling. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de bestaande functie in de vorm van een pluimveehouderij. Per saldo zal er met de beoogde nieuwe functie geen sprake zijn van een (relevante) toename van het aantal verkeersbewegingen. Door het beëindigen van de pluimveehouderij zal er geen sprake meer zijn van zwaar agrarisch verkeer, hetgeen een positief effect heeft op de verkeerssituatie in de directe omgeving van de locatie Lambalgseweg 19.

4.17.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen.

4.18 Kabels en leidingen

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

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

Uit het geldende Omgevingsplan Woudenberg is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

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

4.19 Milieueffectrapportage

4.19.1 Wettelijk kader

De wet- en regelgeving omtrent de m.e.r. is geen puur nationale aangelegenheid. De verplichting om in bepaalde gevallen een soort m.e.r. op te stellen volgt uit het Europese recht, te weten de m.e.r.-richtlijn en de Europese richtlijn voor Strategische Milieubeoordeling (SMB-richtlijn).

De m.e.r.-regelgeving wordt onder de Omgevingswet geïmplementeerd in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Aangezien de regelgeving moet blijven voldoen aan de Europese richtlijnen verandert er relatief weinig met de inwerkingtreding van de

Omgevingswet.

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit in 1 lijst zijn zowel de mer-plichtige als de mer-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten.

4.19.2 Beoordeling

Voorliggende ontwikkeling kan gezien worden als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (J.11 uit bijlage V Ob), waardoor beoordeeld moet worden of er sprake zal zijn van aanzienlijke milieueffecten. Bij deze beoordeling is rekening gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn (de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect).

Kenmerken van het project

Het initiatief ziet op het omzetten van de bestaande agrarische bedrijfsfunctie op het perceel Lambalgseweg 19 naar een woonfunctie. De bestaande bedrijfsbebouwing behorende bij de pluimveehouderij wordt gesloopt en de agrarische bedrijfsfunctie wordt gewijzigd naar (onder meer) een reguliere woonfunctie met in totaal drie vrijstaande woningen.

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

Locatie van het project

Het plangebied ligt in het buitengebied van Woudenberg en ligt niet binnen de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitat ligt op circa 8,5 kilometer afstand. De ontwikkeling leidt verder niet tot een aantasting van historische, culturele of archeologische belangen.

Kenmerken van het potentiële effect

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op het milieu. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. De complexiteit is gering, gelet op de omvang van het plangebied. Door het beëindigen van een intensieve veehouderij in de directe nabijheid van reguliere woningen, wordt een kwaliteitsverbetering voor de directe omgeving bereikt.

4.19.3 Conclusie

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

Hoofdstuk 5 Juridisch kader TAM-omgevingsplan

5.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

5.2 Opbouw regels

5.2.1 Algemeen

Voorliggend plan betreft een TAM-omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplan wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van een bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende bepalingen;
- Functies en activiteiten;
- Algemene bepalingen;
- Overgangsrecht.

5.2.2 Preambule voor hoofdstuk artikelnummering

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, stelt de VNG voor om na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule op te nemen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in

samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

5.2.3 Juridischponsen

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-IMRO omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Met andere woorden: het is niet mogelijk om in een TAM-IMRO omgevingsplan te 'ponsen'. Om te voorkomen dat op een bepaalde locatie zowel nieuwe als oude regels gelden, wordt in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereikbepaling opgenomen in artikel 1 van de inleidende regels:

Artikel 1 (Toepassingsbereik)

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Lambalgseweg 19, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0351.TAMLambalgseweg19-ow01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

5.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 12)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene bouwregels (Artikel 13)*

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven.

In dit artikel is tevens een bepaling opgenomen omtrent de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken (welstand). De verplichting om een bouwplan te toetsen aan redelijke eisen van welstand is geregeld in paragraaf 22.2.7.2 van het omgevingsplan (bruidsschat - Welsandsnota). Om de gewenste beeldkwaliteit van bouwwerken binnen het plangebied te borgen is in de betreffende bepaling opgenomen dat, in aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29, lid 1, onder b, van de regels van het omgevingsplan, de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van het Beeldkwaliteitsplan Lambalgseweg 19.

Het Beeldkwaliteitsplan Lambalgseweg 19 zal door de gemeenteraad van Woudenberg worden vastgelegd als een wijziging van de Welstandsnota en als beleidsregels in de zin van artikel 4.19 Omgevingswet. Op die manier gaat dit beeldkwaliteitsplan deel uitmaken van de Welstandsnota en kan het als toetsingskader voor bouwaanvragen dienen.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 14)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het TAM-omgevingsplan af te wijken.

- *Parkeeractiviteiten (Artikel 15)*

In de overige regels zijn voorschriften opgenomen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losruimte.

5.2.5 Overgangsregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangsregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met deze wijziging van het omgevingsplan.

5.3 Verantwoording van de regels

Een TAM-Omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen functies in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld. Voor onderhavig TAM-omgevingsplan is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan Woudenberg (bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010'). Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

Agrarisch (Artikel 7)

De gronden centraal in het plangebied zijn aangewezen als 'Agrarisch'. Het betreft de gronden direct ten noorden van de beoogde nieuwe woonpercelen. Locaties die zijn aangewezen als 'Agrarisch' hebben in hoofdzaak een functie ten behoeve van agrarische bedrijvigheid in combinatie met het behoud, herstel en de ontwikkeling van zowel het waterhuishoudkundig systeem als de landschapsstructuur.

Als gevolg van de functieverandering is geen bouwvlak meer opgenomen. De in deze functie opgenomen beoordelingsregels zijn beperkt. Er mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en overkappingen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf en ten behoeve van extensieve dagrecreatie zoals zitbanken en routeborden, worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter.

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - Reliëf (Artikel 8)

Het noordelijk deel van het plangebied is aangewezen als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - Reliëf'. De begrenzing en mogelijkheden zijn overgenomen uit het tijdelijk deel omgevingsplan Woudenberg (bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010')

Verkeer (Artikel 9)

De gronden waarop de (gezamenlijke) ontsluitingsweg is beoogd, zijn aangewezen als 'Verkeer'.

Wonen (Artikel 10)

Het zuidelijk deel van het plangebied, bestaande uit de drie nieuwe woonpercelen met bijbehorende voorzieningen, is aangewezen als 'Wonen'. Locaties die zijn aangewezen als 'Wonen' hebben in hoofdzaak een functie ten behoeve van het wonen. In verband met de gewenste zichtlijnen over de kavels op het landschap heeft een deel van de woonpercelen, door middel van de functieaanduiding 'landschapswaarden', mede een functie ten behoeve van de instandhouding van de aanwezige dan wel daaraan verbonden landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

In de beoordelingsregels is opgenomen dat per bouwvlak één woning mag worden gebouwd met een maximale inhoud van 800 m³. Aan- en uitbouwen zijn niet toegestaan, waardoor het een aaneengesloten hoofdvolume betreft. De maximale goot- en bouwhoogte van woningen is vastgelegd op respectievelijk 4,5 meter en 10 meter. Bijgebouwen, overkappingen, erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Teneinde de zichtlijnen over de kavels op het landschap te borgen is het bouwen van bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de functieaanduiding 'landschapswaarden' niet toegestaan. Erf- of terreinafscheidingen mogen ter plaatse van deze functieaanduiding maximaal 1 meter hoog zijn.

In artikel 22.36 van de bruidsschat (onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan) zijn regels opgenomen die het mogelijk maken om vergunningvrij bouwwerken op te richten die niet aan de andere regels van het omgevingsplan hoeven te voldoen. De gewenste zichtlijnen en de gewenste compacte bebouwing kunnen niet worden geborgd als er dergelijke mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen bestaan. Om die reden is in de regels van dit TAM-omgevingsplan onder het toepassingsbereik van de functie Wonen bepaald dat, in afwijking van het algemene toepassingsbereik, artikel 22.36 onder a en b niet van toepassing is op de locaties die zijn aangewezen als 'Wonen'. Daardoor kan ter plaatse alleen vergunningvrij gebouwd worden op grond van de regeling die in artikel 22.27 van de bruidsschat is opgenomen, alsmede de algemene landelijke regeling voor vergunningvrij bouwen uit artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Vergunningvrij bouwen op basis van artikel 22.27 kan alleen als er naast de regels uit dat artikel ook voldaan wordt aan de regels die in het TAM-omgevingsplan zijn opgenomen. Bouwwerken dienen in dat geval dus zowel te voldoen aan de regels uit artikel 22.27 als aan de regels uit het TAM-omgevingsplan. Aangezien het TAM-omgevingsplan ter plaatse van de functieaanduiding 'landschapswaarden' geen bijgebouwen en overkappingen toestaat, kunnen deze ook niet vergunningvrij via artikel 22.27 worden gerealiseerd. Aan- en uitbouwen kunnen eveneens niet vergunningvrij worden gerealiseerd nu het TAM-omgevingsplan hier geen mogelijkheden voor biedt.

In de beoordelingsregels is verder bepaald dat de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen, op de locaties waar dit wel is toegestaan, 70 m² bedraagt. De eerste 80 m² (van het totaal van 150 m²) aan vergunningvrije bijbehorende bouwwerken is immers toegevoegd aan het hoofdvolume. Doordat artikel 22.36 onder a en b niet van toepassing is, is vergunningvrij bouwen enkel mogelijk op basis van artikel 22.27 waarbij tevens voldaan dient te worden aan de regels die in het TAM-omgevingsplan zijn opgenomen. Nu in het TAM-omgevingsplan een maximum oppervlakte van 70 m² is opgenomen kan er via het vergunningvrij bouwen nooit een grotere oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd.

Teneinde de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en de beoogde landschappelijke inpassing zeker te stellen, is hiervoor in de specifieke functieregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Waarde - Archeologie - 2 (Artikel 11)

De gronden binnen het gebied 'Waarde - Archeologie 2' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, aangewezen voor het beschermen en veilig stellen van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

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 Omgevingswet. 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 nadeelcompensatie zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

Onderstaand is een beknopte samenvatting opgenomen van de omgevingsdialoog die tot nu toe heeft plaatsgevonden.

Overleg met omwonenden

Op basis van de Participatiewijzer van de gemeente Woudenberg is op onderhavig initiatief het participatielevel 'gemiddelde participatie' van toepassing. Conform de betreffende Participatiewijzer zijn omwonenden door middel van een brief op de hoogte gesteld van de beoogde plannen en uitgenodigd voor een inloopavond welke op 17 februari 2025 heeft plaatsgevonden (Bijlage 6). Het doel van de inloopavond was enerzijds het informeren van de betrokkenen en anderzijds om van hen te horen wat zij van belang vinden en hoe daar met de beoogde ontwikkeling op kan worden ingespeeld. Als bijlage bij deze motivering is een memo omgevingsdialoog opgenomen met daarin een verslag van de inloopavond (Bijlage 7).

6.2.2 Procedure

Het ontwerp TAM-omgevingsplan en de bijbehorende stukken liggen voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage. Binnen deze zes weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan een ieder zienswijzen inbrengen. Dit kan schriftelijk of mondeling plaatsvinden.

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



kubiek