

Toelichting Ontwerp Bestemmingsplan

'Meent 2a en 4' Woudenberg



INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	3
1.1 Beknopte projectomschrijving	3
1.2 Aanleiding en doelstelling	3
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2. Bestaande en beoogde situatie	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Het gebied	5
2.3 Huidige situatie	5
2.4 Nieuwe situatie	5
3. Beleidskader	7
3.1 Inleiding	7
3.2 Rijksbeleid	7
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	15
4. Kwaliteit van de leefomgeving	18
4.1 Bodem	18
4.2 Geluid	19
4.3 Luchtkwaliteit	19
4.4 Bedrijven en milieuzonering en geur	20
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Waterhuishouding	24
4.7 Flora en fauna	26
4.8 Verkeer	27
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	27
4.10 Kabels en leidingen	28
4.11 Milieueffectrapportage	28
5. Juridische plantoelichting	29
6. Economische uitvoerbaarheid	30
7. Vooroverleg en zienswijzen.	31

Bijlagen:

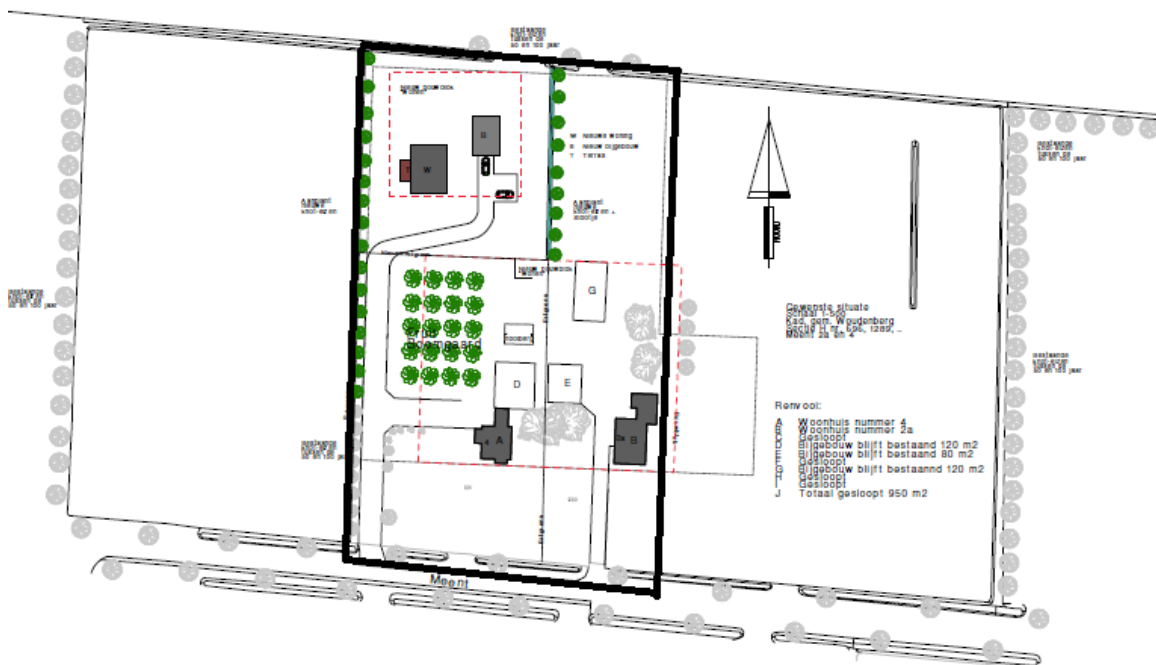
1. Asbestinventarisatie, PJ Milieu b.v. 1 augustus 2017.
2. Verkennend bodemonderzoek, PJ Milieu bv 11 augustus 2017.
3. Natuurtoets, Groenewold 16 augustus 2017.
4. Inpassingsplan, Kous Hoveniers 10 januari 2018.

1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving.

Initiatiefnemers, de heren J. en H. van Millingen, wensen op de planlocatie aan de Meent 2a en 4 een nieuwe woning te realiseren en de twee bestaande agrarische bedrijfs-woningen planologisch om te zetten naar burgerwoningen.

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Woudenberg sectie H, nummers 691, 1289 ged. en 1156 ged..



figuur 1: Globale situering plangebied in zwarte kader

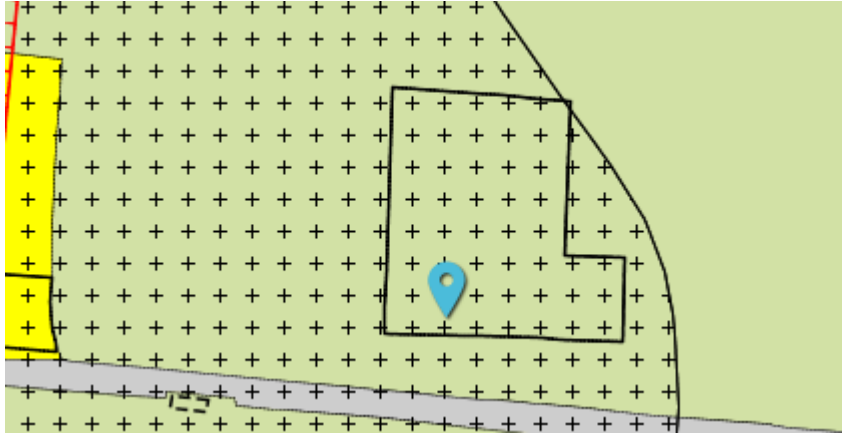
1.2 Aanleiding en doelstelling

Op de onderhavige locatie ligt thans de bestemming Agrarisch met waarden. De agrarische activiteiten zijn al geruime tijd beëindigd. De twee voormalige bedrijfswoningen worden nu als burgerwoning gebruikt (Meent 2a en 4). Er is dan ook geen reden meer om de bedrijfsbestemming te behouden. Het doel is om van de bestaande bedrijfswoning een burgerwoning te maken en op de plaats waar nu bedrijfsopstallen staan een nieuwe woning te realiseren met gebruikmaking van de ruimte voor ruimteregeling.

1.3 Het (vigerende) bestemmingsplan

Het voor het onderhavige perceel geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Woudenberg geconsolideerd’ is door de gemeenteraad van Woudenberg vastgesteld op 12 september 2014.

Voor zover hier relevant kan ten aanzien van dit plan het volgende worden opgemerkt. De planlocatie heeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Binnen het bouwblok van deze bestemming zijn twee bedrijfswoningen mogelijk. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om de bestaande twee bedrijfswoningen als burgerwoning te gebruiken en een nieuwe burgerwoning te realiseren.



figuur 2: verbeelding huidige bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: Bestaande en beoogde situatie

Hoofdstuk 3: Beleidskader

Hoofdstuk 4: Kwaliteit van de leefomgeving

Hoofdstuk 5: Juridische plantoelichting

Hoofdstuk 6: Uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7: Vooroverleg en zienswijzen

2. Bestaande en beoogde situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

2.2 Het gebied

Woudenberg was ooit een echt boerendorp. Het agrarische landschap was veelzijdig en afwisselend: met houtwallen, sloten, bomenrijen en vele waterwegen (griften). De kleine boerenbedrijfjes hadden vaak een combinatie van melkvee en varkens, grasland en maïsvelden. Kenmerkend voor de omgeving is het zogenaamde slagenlandschap: met regelmatige en loodrechte kavels. De historische landschapsstructuur van grote delen van het slagenlandschap is goed herkenbaar in stand gebleven. Het plangebied ligt in dit landschap ten westen van de kern van de gemeente Woudenberg.

2.3 Huidige situatie

In de huidige situatie zijn er aan de Meent 2a en 4 twee bedrijfswoningen. Bij de woning aan de Meent 4 staan meerdere voormalige agrarische opstallen. Achter de woning Meent 2a is een schuur aanwezig. De schuren worden voornamelijk gebruikt als privé-berging en caravanstalling.

Op de beide percelen is 1270m² aan schuren aanwezig.



Figuur 3: foto bebouwing Meent 2a en 4

2.4 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie zal het hele plangebied als burgerbewoning worden gebruikt. Er wordt 950m² aan schuren gesloopt (zie figuur 4). Landschappelijk gezien wordt hiermee een grote winst behaald met name door de sloop van de schuren C en H die haaks op het slagenlandschap staan en daardoor het zicht op het achterliggend gebied ontnemen.

Het plangebied zal worden voorzien van natuur – en landschapselementen zoals weergegeven in het inpassingsplan (figuur 8). Het landschap verbetert door:

- De versterking/ aanvulling bestaande groenstructuren door aanplant rijen knot-elzen.

-
- Bestaande situatie
 schaal 1:500
 veld nr. 60, 1235 ...
 Meent 2a en 4
- Renvoet:
- Woonhuis nummer 4
 Woonhuis nummer 2a
 te slopen bedrijfsgebouw 210 m²
 te slopen bedrijfsgebouw 120 m²
 te slopen bedrijfsgebouw 80 m²
 te slopen bedrijfsgebouw 170 m²
 te slopen bedrijfsgebouw 120 m²
 te slopen bedrijfsgebouw 350 m²
 te slopen bedrijfsgebouw 210 m²
 totaal te slopen 950 m²

Op het perceel achter de Meent 4 zal een extra woning worden gerealiseerd. Er zal 320m² aan schuren worden behouden. In figuur 5 is een overzicht van het uiteindelijke plan weergegeven.



- 6 -

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten.

Het plan voor de realisering van onderhavige ontwikkeling is hiermee primair een provinciale- c.q. gemeentelijke verantwoordelijkheid en is daarmee ook niet in strijd met de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd (ook wel aangeduid als ‘SER-ladder’. Hierna wordt op deze SER-ladder ingegaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking.

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is zoals al gezegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Uit het Besluit ruimtelijke ordening en de door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu uitgegeven ‘Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking’ blijkt dat het bij de ladder om het volgende gaat.

De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties, binnenstedelijke herstructurering of leegstand dienen te worden meegenomen in de bepaling van de vraag naar nieuwe verstedelijkingsruimte. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte ‘in te vullen’, een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. De motivering vraagt om te inventariseren wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn waar in de behoefte kan worden voorzien en om een inschatting van de (financiële) haalbaarheid daarvan.

Kan de vraag volledig opgevangen worden binnen bestaand gebied dan is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 aan de orde.

Trede 3 Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie die goed ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief. Tot de kwalitatieve aspecten kunnen de eisen aan de bereikbaarheid en de ontsluitingskwaliteit van locaties behoren. Immers binnen het bestaand stedelijk gebied is gezocht naar vergelijkbare kwaliteiten en is het niet gelukt om een geschikt aanbod te vinden. Het resultaat van trede 3 is inzicht waar de resterende ruimtevraag buiten bestaand stedelijk gebied het beste kan worden opgevangen uitgaande van een goede ontsluiting.

Beoordeling

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder, dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit jurisprudentie van de Afdeling

Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) blijkt dat de bouw van zeven woningen binnen de dorpskern niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 11 jun 2014, ECLI:RVS:2014:2077). Daar er in onderhavig plan slechts één woning en twee bestaande bedrijfswoningen worden omgezet in burgerwoningen hoeft de ladder der duurzame verstedelijking in dit geval niet te worden afgelopen omdat er blijkens jurisprudentie geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De planlocatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied, echter door de sloop van 950m² aan bestaande schuren ontstaat er een groot landschappelijk voordeel. Dit wordt hieronder bij provinciaal beleid toegelicht.

Het plan voldoet dan ook aan dit onderdeel.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden. Dit Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing moeten voldoen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco). Ook is via een aanvulling van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening een extra motiveringsplicht aan het Besluit ruimtelijke ordening toegevoegd voor bestemmingsplannen met stedelijke ontwikkelingen in verband met het onderwerp duurzame verstedelijking (de zogenoemde SER-ladder). Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Zoals hiervoor al is aangegeven voldoet het onderhavige plan aan de SER-ladder en is het plan tevens niet in strijd met de inhoud van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Het plangebied ligt niet in een van deze gebieden. Het plan is niet in strijd met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening .

3.3 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Provinciale Structuurvisie 2013-2028 (PRS) vastgesteld. In deze structuurvisie is het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht beschreven voor de periode tot 2028. De PRS is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid in de verordening, welke bindend is voor de gemeenten.

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

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

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

Nieuwe functies voor stoppende agrarische bedrijven.

Voor vrijkomende agrarische bedrijven is het beleid gericht op sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. Om dit te stimuleren is er in ruil voor sloop hiervan ruimte voor één of meer extra woningen (ruimte-voor-ruimte) of voor een passende bedrijfsfunctie. Indien alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt en dit is ten minste 1000 m² dan is één extra woning aanvaardbaar. Als 2.500 – 4.000 m² wordt gesloopt zijn twee extra woningen toegestaan en vanaf 4.000 m² kunnen drie woningen worden gebouwd. Drie woningen is ook het maximum. De woningen moeten op de kavel worden gebouwd, tenzij bouw op een andere locatie leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit.

Als ten minste 50% van de bedrijfsgebouwen wordt gesloopt is de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf mogelijk. Deze sloop-eis van 50% geldt niet bij vestiging van een kleinschalige woonzorgvoorziening, recreatieve belevingsmogelijkheden, hervestiging van een bedrijf in het landelijk gebied en realisatie van functies ten behoeve van extra natuur in de groene contour. Van het sloopperscentage van 50% kan de gemeente afwijken wanneer het gaat om de vestiging van bedrijven die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op, dan wel voor vestiging afhankelijk zijn van, het landelijk gebied. Verharding en bouwwerken, geen gebouw zijnde tellen niet mee in de rekensom. Dienstwoningen en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing hoeven niet te worden gesloopt. Waardevolle gebouwen kunnen een functie krijgen die bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarden. Afwijken van de genoemde maatvoering en saldering door de algehele sloop op meerdere percelen samen te voegen is mogelijk, mits dit leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit. De vraag of sprake is van meer kwaliteit is een verantwoordelijkheid van de gemeente. Wij gaan er van uit, dat bij functiewijziging op vrijkomende agrarische bedrijfspercelen de omliggende grond in agrarisch gebruik blijft.

Bij de herijking van de structuurvisie in 2016 is opgenomen dat er kan worden afgeweken van de regels dat ruimte-voor-ruimtetoningen op de oorspronkelijke kavel moeten worden gebouwd en dat daarbij alle voormalige bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt. Bij de beoordeling van extra kwaliteit kunnen onder andere het herstel van landschapselementen een rol spelen.

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht en is in 2016 geherijkt. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie.

Verstedelijking

De planlocatie ligt buiten het stedelijk gebied in het landelijk gebied.



Figuur 6; uitsnede stedelijk gebied Provinciale Verordening 2013 met pijl bij planlocatie.

Voor het landelijke gebied heeft de verordening een verbod voor verstedelijking. Echter artikel 3.11 geeft een uitzondering voor de functiewijziging van een (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar een woonfunctie met extra woningen ("ruimte voor ruimte"). Deze regeling luidt als volgt:

1. *Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten die op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:*
 1. *het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw, en*
 2. *alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1000 m² tot 2500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2500 m² tot 4000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5000 m² aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning. Afwijking van deze maatvoering en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, en*
 3. *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*
 4. *de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.*
2. *De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.*

Beoordeling van het plan

In de huidige situatie heeft het agrarische bedrijf 1270m² aan schuren op het perceel aanwezig. De schuren C, F, H en I worden gesloopt. Dit is in totaal 950m². Er blijft staan een totaal aan bijgebouwen van 320m².

Historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing hoeft niet afgebroken te worden. Schuur D van 120m² en schuur E van 80m² liggen achter/ schuin achter de bestaande bedrijfswoningen. Het betreffen oudere schuren die qua karakteristiek passen bij de bouwstijl binnen het landelijk gebied. Doordat zij passend zijn in het karakteristiek van het landschap en liggen achter/schuin achter de bestaande bedrijfswoningen hoeven zij niet afgebroken te worden. In de hierna opgenomen figuur 7 zijn de beide schuren

afgebeeld. Overeenkomstig artikel 3.11 van de Verordening Ruimte zouden deze schuren dan ook niet afgebroken hoeven te worden.



Figuur 7: de karakteristieke schuren D en E

De wens is om schuur G ook te behouden. Dit is een schuur met een oppervlakte van 120m^2 , van een recentere datum en in goede staat. De schuur zal worden gebruikt voor de opslag van materiaal ten behoeve van het hobbymatig gebruik van dieren en het onderhoud van het land dat nog bij de woning behoort en door de initiatiefnemer wordt onderhouden. De overige bijgebouwen zijn niet geschikt voor stalling van eigen trekker en machines voor onderhoud bijbehorende 2 hectare. Daarnaast zal het een stal worden voor de pony en ander kleinvee welke nu in de te slopen schuren worden ondergebracht.

Van belang is dat er op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 80m^2 aan bijgebouwen per woning gebouwd mag worden, op basis van de Wabo mag er 70m^2 vergunningvrij worden gebouwd en artikel 20 lid 3 onder 2 (bestemmingsplan Buitengebied) maakt het daarnaast mogelijk om ten hoogste 50% van de gesloopte bebouwing tot een maximaal van 200m^2 per woning terug te bouwen als het meerdere van de normaliter toegestane 80m^2 . Dit is overgenomen in de regels behorende bij dit bestemmingsplan. Dit betekent dat de resterende bebouwing (schuur D, E en G) met een totale oppervlakte van 320m^2 overeenkomstig de regels van het bestemmingsplan gebouwd mogen worden. Het is dan ook niet evenredig om een afbraak te eisen van de nog goede opstallen, terwijl deze m^2 daarna weer overeenkomstig het bestemmingsplan teruggebouwd mogen worden.

Afwijking van de afbraakeis van 1.000m^2

Zoals gezegd wordt er 950m^2 aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarmee wordt op 50m^2 na voldaan aan de 1.000m^2 eis. Artikel 3.11 van de Verordening Ruimte maakt afwijkingen van de 1.000m^2 eis mogelijk mits:

1. Dit leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit
2. De nieuwe woning wordt gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel
3. De woning wordt landschappelijk goed ingepast.

4. De omliggende bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering aangetast.

Beoordeling van de afwijking

Sub 2.

De nieuw te bouwen woning is gesitueerd binnen het voormalig bouwperceel.

Sub 4.

Binnen dit bestemmingsplan is gekeken of omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering worden aangetast. Dat is niet aan de orde.

Sub 1 en 3.

Om de ruimtelijke kwaliteitsverhoging en de landschappelijke inpassing vorm te geven heeft ontwerp- en tekenbureau Kous Hoveniers een inpassingstekening gemaakt voor de inpassing van het plan in het landschap. Deze wordt als bijlage 4 bij het bestemmingsplan gevoegd. Het landschap verbetert door:

- De versterking/ aanvulling bestaande groenstructuren door aanplant rijen knot-elzen.
- De versterking van de landschapswaarde door het toevoegen van een poel, vogelbosjes en een hoogstamboomgaard.
- Verrijking van de natuurwaarde door de aanleg van de poel en vogelbosjes.

Een en ander overeenkomstig onderstaande tekening.



LEGENDA

- A - doorzetten rij van knot-elzen ter versterking van de groenstructuren in het landschap
- B - vogelbosje van inheemse soorten als groene stapsteen in landschap
- C - uitbreiding bestaande watergang als poel tbv verrijking van natte flora en fauna
- D - vogelbosje van inheemse soorten als groene stapsteen in landschap
- E - solitaire erfboom (Quercus robur)
- F - hoogstamboomgaard; deels afgezet met beukenhaag 100/120
- G - vogelbosje van inheemse soorten als groene stapsteen in landschap
- H - doorzetten rij van knot-elzen ter versterking van de groenstructuren in het landschap

Figuur 8 inpassingsplan

Dit betekent dat aan de eisen van de afwijking van het slopen van minimaal 1.000m² aan bedrijfsbebouwing wordt voldaan. Bij de afweging of deze afwijking passend is dient meegenomen te worden dat er sprake is van een geringe afwijking. Er is wordt slechts 50m² te weinig wordt gesloopt. Het is technisch niet mogelijk om deze 50m² van een bestaande schuur af te halen en daarnaast zal de schuur daarmee niet mooier worden omdat deze dan uit verhouding is. Zoals hierboven al is opgemerkt kunnen de resterende bijgebouwen met een oppervlakte van 320m² overeenkomstig de regels van het bestemmingsplan gebouwd mogen worden.

Conclusie.

De schuren D en E hoeven niet afgebroken te worden omdat zij karakteristiek zijn voor het gebied. Daarnaast hoeft er geen 1.000m² afgebroken te worden omdat is voldaan aan de afwijkingseisen zoals opgenomen in artikel 3.11 van de Verordening Ruimte. Het plan geeft zowel een ruimtelijke als landschappelijke meerwaarde. Tot slot is het niet evenredig om te eisen dat schuren D, E en G afgebroken worden omdat zij een gezamenlijke oppervlakte hebben van 320m², welke oppervlakte volgens het bestemmingsplan ook gebouwd zou mogen worden.

3.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Gemeente Woudenberg 2030

Op 23 april 2013 is de Toekomstvisie Woudenberg 2030 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie geeft een beeld van de gewenste toekomstige kwaliteiten voor wonen, werken en recreëren in Woudenberg. Een visie op ruimtelijke ontwikkelingen in de landbouw, natuur en landschap; economische ontwikkelingen in werkgelegenheid en bereikbaarheid; en maatschappelijke ontwikkelingen in de leefbaarheid en vitaliteit van de gemeente.

Om nu en in de toekomst te sturen naar de gewenste koers heeft de gemeente zogenoemde kwaliteitspijlers benoemd: overstijgende uitgangspunten voor gemeentelijk beleid. Ze hebben betrekking op (1) duurzaamheid, (2) identiteit en pluriformiteit, (3) leefbaarheid, (4) kwaliteit van de openbare ruimte en beeldkwaliteit en (5) verantwoordelijkheid en samenwerking.

Ten aanzien van woningbouw zet de toekomstvisie in op afronding van het dorp en inbreiding; meer variatie in type woningen; combineren intensiever ruimtegebruik met kwaliteit groen en openbare ruimte; stimuleren sociale samenhang en leefklimaat; Woudenberg levendig houden voor jeugd en jongeren; inspelen op wensen 'nieuwe ouderen'; inspelen op verschuivingen in de zorg; sport als belangrijk onderdeel van leefbaarheid en met verenigingen werken aan vrijwilligersbeleid.

In de Toekomstvisie zijn vijf kwaliteitspijlers benoemd om bij nieuwe ontwikkelingen/veranderingen goed een afweging te kunnen maken. Deze kwaliteitspijlers zijn:

1. duurzaamheid in de tijd;

2. identiteit en pluriformiteit van Woudenberg;
3. betrokkenheid, verantwoordelijkheid en samenwerking;
4. leefbaarheid;
5. beeldkwaliteit en de kwaliteit van de openbare ruimte.

De toekomstvisie houdt rekening dat in de komende tien jaar 20 tot 40% van de agrariërs zal stoppen. De wijziging in de agrarische sector zal vooral in het kader van landschapsbeheer- en herstel worden aangepakt. In onderhavig plan is daar ook sprake van. Immers in onderhavig plan wordt in grote mate een landschappelijke kwaliteitswinst behaald door het slopen van de schuren C, H en I. De toegevoegde landschappelijk winst wordt bereikt door de erfbeplanting terug te brengen zodat de oorspronkelijke verkaveling structuur wordt versterkt.

Structuurvisie Woudenberg 2013-2030

Op 23 mei 2013 heeft de gemeenteraad van Woudenberg de Structuurvisie Woudenberg 2013 – 2020 vastgesteld. In de ruimtelijke visie wordt aangegeven hoe men denkt over de ruimtelijke invulling voor het wonen, werken en recreëren voor de jaren tot 2030. Met betrekking tot de onderhavige planlocatie is vooral landschap en groen van belang.

Landschap en groen

Woudenberg ligt in een divers en kwalitatief hoogwaardig landschap. Het groen in de bebouwde kom en het buitengebied van Woudenberg maken de gemeente een aantrekkelijke plaats met een goede woon- en leefkwaliteit.

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

Op de kaart 'Landschap en Groen' ligt het plangebied in het slagenlandschap. Het slagenlandschap beslaat een groot deel van het buitengebied van de gemeente Woudenberg. Het is nog steeds herkenbaar aan de langgerekte smalle percelen. Doelstelling is het slagenlandschap te versterken door erfbeplanting terug te brengen zodat de oorspronkelijke verkaveling structuur wordt versterkt.

Daarnaast wordt in dit gebied gestreefd naar een versterking van het groen- en landschapsbeheer, voor zover dit de ontwikkeling van de intensieve veehouderij niet belemmert. De zorg voor natuur en landschap kan een bredere basis bieden voor het agrarisch bedrijf..

Woonvisie Woudenberg 2013+

Op 23 mei 2013 is de Woonvisie 2013+ door de gemeenteraad vastgesteld. In deze woonvisie worden de ontwikkelingen aan vraag- en aanbodzijde in beeld gebracht en de

belangrijke uitdagingen en opgaven geschetst met betrekking tot het wonen in Woudenberg. Naast kwantitatieve aspecten wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de kwalitatieve aspecten van het wonen aangezien de woonconsument veel keuzevrijheid heeft op de woningmarkt.

4. Kwaliteit van de leefomgeving

4.1. Bodem/ asbest

De Woningwet bepaalt in artikel 8 dat de bouwverordening voorschriften bevat omtrent het tegen gaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem.

Bodem

Er is op 11 augustus 2017 een verkennend bodemonderzoek door P.J. Milieu BV uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

Eindconclusie

In de vaste bodem is geen verontreiniging aangetoond. In het grondwater is alleen een licht verhoogd gehalte barium aangetoond. Dit heeft echter een natuurlijke oorsprong (niet veroorzaakt door menselijk handelen). PJ Milieu BV concludeert daarom dat de hypothese 'onverdachte locatie' stand houdt. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese achten wij niet noodzakelijk. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning, alsmede een voorgenomen onroerende zaak transactie (aankoop).

Aanbevelingen

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan een aanvullend onderzoek verlangd worden.

Asbest

PJ Milieu BV heeft op 1 augustus 2017 een asbestinventarisatie uitgevoerd. De conclusie en aanbevelingen luiden als volgt:

Conclusie

Op basis van het vooronderzoek, de visuele inspectie en de analyseresultaten concludeert PJ Milieu BV dat op schuren C en I asbesthoudende golfplaten aanwezig zijn. Voor details van de aanwezige asbesthoudende materialen wordt verwezen naar paragraaf 3.3. Deze asbestinventarisatie betreft een volledige asbestinventarisatie van direct waarneembare asbest. Er is geen destructief onderzoek uitgevoerd.

Wij hebben geen aanwijzingen verkregen dat er overige asbesthoudende materialen in verborgen gebouwdelen (zoals bijvoorbeeld funderingen en verborgen ruimten) aanwezig zullen zijn. Een aanvullende asbestinventarisatie achten wij niet noodzakelijk. Wel wordt geadviseerd tijdens de sloopwerkzaamheden alert te zijn op de aanwezigheid van 'verborgen' asbesthoudende materialen. Dit asbestinventarisatie rapport kan worden gebruikt voor de aanvraag van een omgevingsvergunning in verband met de sloop van schuren en verwijdering van asbesthoudende materialen.

Aanbevelingen

De asbesthoudende materialen dienen, voor de aanvang van de verbouwing of sloop, door een SC-530 gecertificeerd bedrijf verwijderd te worden. Als er niet gerapporteerde asbesthoudende materialen worden aangetroffen, moet dit worden gemeld en aanvullend

geïnventariseerd. Bij het opstellen van dit rapport gaat PJ Milieu BV ervan uit dat de asbesthoudende materialen op korte termijn verwijderd worden. Als de asbesthoudende materialen niet verwijderd worden, zijn er mogelijk actuele risico's van emissie van asbestvezels aanwezig. Tijdens deze asbestinventarisatie hebben wij de actuele risico's van emissie van asbestvezels (gebruiksintegriteit) niet bepaald. Tijdens de visuele inspectie zijn er geen aanwijzingen verkregen dat er ter plaatse mogelijk actuele risico's aanwezig zijn. Asbesthoudende materialen die niet verwijderd worden, moeten geregistreerd en gemarkeerd worden om bewerking en/of beschadiging in de toekomst te voorkomen. Ook adviseren wij de conditie van deze asbesthoudende materialen periodiek te controleren.

De asbesthoudende materialen zullen door een SC-530 gecertificeerd bedrijf verwijderd worden.

4.2 Geluid

Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Industrielawaai/spoorweglawaai

Het perceel ligt niet binnen een geluidscontour van een gezoneerd bedrijfsterrein dan wel een spoorweg.

Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader:

Voor gevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overlegd. De breedte van de zone van een weg wordt omschreven in artikel 74 van de Wet geluidhinder:

Artikel 74

[1] Langs een weg bevindt zich een zone die aan weerszijden van de weg de volgende breedte heeft:

a. in stedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;

b. in buitenstedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
3. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter.

[2] Het eerste lid geldt niet met betrekking tot:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Artikel 82

Voorkeursgrenswaarde

Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de

gevel van een geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde Lden van 48 dB.

De planlocatie ligt langs de Meent. De Meent is een 60 km weg en heeft een zone van 200 meter. De bestaande bedrijfswoningen liggen op circa 20 meter van deze weg. Overeenkomstig artikel 76 lid 3 Wet Geluidhinder behoeft voor deze bestaande woningen geen akoestisch onderzoek plaats te vinden. De nieuw te bouwen woning ligt op circa 70 meter van de Meent. Weliswaar ligt de woning in de zone van de Wet Geluidhinder echter gezien de grote afstand en gezien het feit dat er al meerdere woningen dichterbij de Meent gebouwd zijn is het aannemelijk dat de woning buiten de 48dB zone ligt

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. De Wet milieubeheer bevat namelijk grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

In artikel 5.16 Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of ten minste gelijk blijft.
- c Het plant 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisering van in totaal 1 woning. De uitkomst van de hierna opgenomen berekening van de toename van het aantal verkeersbewegingen, wordt voldaan aan de hiervoor geldende norm. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		6
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 9: Nibm tool.

4.4 Bedrijven, milieuzonering en geur

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

De (bedrijfs)woning heeft volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geen milieuzonering. In de directe nabijheid van het plan liggen geen bedrijven van wie de milieuzone zich uitstrekt tot het plangebied. De toekomstige woning wordt gesitueerd tussen bestaande woningen. De toekomstige woning heeft ten opzichte van de bestaande woningen geen richtafstand.

Ten zuiden van de Meent 2a en 4 ligt een agrarisch bouwblok aan de Zeisterweg 38-40. De afstand van de bestaande bedrijfsbebouwing van de Meent 2a en 4 tot aan de Zeisterweg 38-40 bedraagt circa 170 meter. Artikel 3 van de Wet geurhinder en veehouderij geeft voor locaties buiten de bebouwde kom een afstand tot gevoelige objecten van minimaal 50 meter.

Gezien het feit dat dit in de onderhavige situatie 170 meter bedraagt wordt voldaan aan de richtafstanden in deze wet.

Uit het oogpunt van milieuzonering worden geen belemmeringen ondervonden.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer dient bij een ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het ruimtelijke besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het groepsrisico dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire “Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen” (RNVGS).

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute.

Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

In het kader van de externe veiligheid is het dus van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van de plangebieden nabij de bouwlocatie relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja of nader onderzoek noodzakelijk is.

Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de omgeving van het plangebied.

Er kan worden geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations aanwezig zijn.

Ook wordt nog verwezen naar de risicokaart van de provincie Utrecht. Uit deze kaart is op te maken dat er voor het plangebied geen risicovolle zaken aan de orde zijn. De herinrichting van deze locatie heeft geen invloed op deze situatie en levert ook geen extra risico op.



figuur 10: Risicokaart Provincie Utrecht.

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan de ontwikkeling daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.6 Waterhuishouding

Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

Beleidskader rijk

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.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KWR) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Beleid Waterschap Vallei en Veluwe

Waterbeheerprogramma 2016 – 2021

Het Waterbeheerprogramma (WBP) is het spoorboekje én visitekaartje van het Waterschap Vallei en Veluwe voor de jaren 2016 – 2021. Dit Waterbeheerprogramma omvat de koers voor de komende zes jaar.

Het WBP wordt bewust neergezet als een 'programma' en niet meer als een waterbeheerplan. Met het WBP als programma wordt aangesloten bij het Bestuursakkoord Water. Binnen de kaders van de Waterwet, de Europese Kaderrichtlijn Water en de Deltabeslissingen wordt beschreven hoe gewerkt wordt aan de wateropgaven. Ook speelt het Waterschap alvast in op de nieuwe wetgeving omtrent ruimtelijke ordening, waarmee het WBP ook na de inwerkingtreding van de Omgevingswet houdbaar is.

Met betrekking tot het stedelijk gebied wordt in het WBP opgemerkt dat water in het bebouwde gebied onlosmakelijk is verbonden met de openbare ruimte, een verantwoordelijkheid van de gemeente. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor het verwerken van het overtollige hemelwater en grondwater en de inzameling van het afvalwater (veelal via de riolering). Bij hevige buien kan het voorkomen dat vanuit de

riolering (ongezuiverde) lozingen plaatsvinden op het oppervlaktewater. Het waterschap spant zich maximaal in om bij ruimtelijke ontwikkelingen te zorgen voor een goede inpassing van het water, zodat geen wateroverlast ontstaat in kwantitatieve zin (zoals water op straat of water buiten de oevers) en in kwalitatieve zin (zoals blauwalg en stank).

Het waterschap beschouwt de waterketen als één geheel en wil het beheer van de verschillende schakels op elkaar afstemmen. Enerzijds om kosten te besparen, anderzijds om het zuiveringsrendement verder te verhogen. Dit kan het niet alleen. Immers, het waterschap beheert slechts enkele schakels in de keten. Daarom wil het waterschap de komende jaren nog intensiever samenwerken met –vooral– de gemeenten in het gebied.

Voor de locatie Meent 2a en 4 is een digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit volgt dat dit een plan betreft waarvoor de verkorte procedure gevolgd kan worden. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

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. In onderhavig geval zal het hemelwater op de nabij liggende sloot worden geloosd. Hiervan zal een melding gedaan 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.

Het plan behelst de afbraak van 950 m² aan schuren, de omzetting van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen en de bouw van een burgerwoning met berging met een totaal oppervlakte van 188m². Door de planontwikkeling zal het verhard oppervlak afnemen met circa 762m². Vanwege de afname van het verhard oppervlak zijn

geen nadere maatregelen noodzakelijk ten aanzien van watercompensatie en zal er minder in plaats van meer grondwateroverlast zijn.

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.

Het plan wordt met niet logende materialen uitgevoerd. Daarnaast zal de nieuwe woning aangesloten worden op bestaande riolering.

Conclusie

Het bestemmingsplan tast geen waterbelangen aan.

4.7 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Het gebied vormt geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur. Er is geen sprake van een ecologische verbindingzone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied. Voorts zijn geen specifieke natuurwaarden in het gebied aanwezig.

Op basis van de Wet Natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Er is een Flora- en faunatoets uitgevoerd om inzicht te krijgen in de vraag of er beschermde flora of fauna binnen het plangebied aanwezig is. Uit de rapportage d.d. 16 augustus 2017 door Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur blijkt dat er geen specifieke maatregelen, aanvullend onderzoek of een vergunning/ontheffing noodzakelijk is. Voor de uitvoering van de werkzaamheden wordt als volgt geadviseerd:

- *Uitvoering van de werkzaamheden bij voorkeur laten plaatsvinden buiten de broedperiode. Overigens mogen eventuele vroege of late legsels niet worden verstoord. De beste tijd voor de sloop is dan tussen september en februari.*
- *Bij uitvoering van dergelijke werkzaamheden altijd invulling geven aan de 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wet natuurbescherming), wat inhoudt dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.*
- *Het verdient aanbeveling bij de werkzaamheden een door de minister goedgekeurde gedragscode te volgen.*
- *Door het uitvoeren van bovenbedoelde maatregelen, wordt voorkomen dat er verbodsbepalingen genoemd in de Wet natuurbescherming overtreden worden. Een ontheffing is dan ook niet nodig.*

- *Er zijn geen negatieve gevolgen te verwachten op instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000 gebieden. Hiermee is nader onderzoek of een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet nodig.*
- *Het plan ligt op zodanige afstand van het Nationaal natuurnetwerk en de Groene contour dat effecten daarop zijn uit te sluiten. Nader onderzoek is niet nodig.*
- *In het ontwerp maatregelen meenemen (niet verplicht) ter ondersteuning van vogels en vleermuizen*

Vanuit oogpunt van flora- en faunawetgeving kan de ontwikkeling daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.8 Verkeer

Ontsluiting.

Het plangebied blijft ontsloten via de Meent. De ontsluiting vindt plaats via de bestaande uitwegen. Door de realisering van de nieuwe woning zullen er 6 voertuigbewegingen per etmaal plaatsvinden. In de oude situatie was op deze locatie een bedrijf aanwezig die meer voertuigbewegingen genereerde. De Meent is voldoende gedimensioneerd om de verkeersbewegingen vanuit het plangebied te verwerken.

Parkeren.

Voor de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen is voor onderhavig bouwplan uitgegaan van een totale behoefte van afgerond 2 parkeerplaatsen. Bij de berekening zijn de parkeernormen gehanteerd.

Op het eigen perceel worden deze 2 parkeerplaatsen gerealiseerd.

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europees Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Het bestemmingsplan geeft voor de planlocatie een Waarde archeologie 3 aan.

Binnen deze bestemming is het in het belang van de archeologische monumentenzorg verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 50cm beneden maaiveld of die een oppervlakte groter dan 1.000 m² beslaan. De nieuwe bebouwing bedraagt circa 188 m², zodat de 1.000 m² niet overschreden wordt, daarnaast wordt er niet dieper dan 50 cm beneden maaiveld gebouwd.

Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.11 Milieueffectrapportage

Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht moet bij ontwikkelingen worden bekeken of de ruimtelijke ontwikkeling ook uit milieuoogpunt aanvaardbaar is en of er een Milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Op grond van de D-lijst uit het besluit Mer moet er in ieder geval een Milieueffectrapportage worden opgesteld bij de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject dat een oppervlakte van 100 hectare of meer dan wel de bouw van 2000 of meer woningen omvat.

Hier gaat het om de afwijking van een bestemmingsplan voor de realisering van 1 extra woning. De impact van dit plan is beperkt en de milieugevolgen zijn in de hiervoor opgenomen hoofdstukken voldoende in kaart gebracht. Er zullen geen nadelige milieugevolgen voor het gebied optreden. Om deze reden is het niet vereist dat er een Milieueffectrapportage wordt opgesteld.

5. Juridische plantoelichting.

Dit bestemmingsplanplan bestaat uit een:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor bestemmingsplannen. Vanaf 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2012 (SVBP2012), die is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De SVBP2012 is toegepast in de planregels en verbeelding. Daarnaast is in de nieuwe Besluit ruimtelijke ordening een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de antidubbelregel. Het voorliggende plan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012.

Opzet verbeelding.

Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Binnen dit plan is de bestemming 'Wonen' van toepassing. Daarnaast geldt er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' voor bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden.

Opzet regels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken, waarin de regels zijn opgenomen, de volgende vaste volgorde. De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

6. Economische uitvoerbaarheid.

Op de onderhavige locatie ligt thans een agrarische bestemming. Het agrarische bedrijf is echter beëindigd. Er is dan ook geen reden meer om de bedrijfsbestemming te behouden. Het doel is om van de bestaande bedrijfswoningen burgerwoningen te maken, de schuren C.H. en I met een oppervlakte van 950m² te slopen bedrijfsloods te slopen en nieuwe woning met berging te realiseren. Het perceel is in eigendom van initiatiefnemers. Het plan wordt geheel door initiatiefnemers gefinancierd. Om de gemeentelijke kosten in verband met dit project te verhalen is een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten en worden bouwleges geheven.

Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemers. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

7. Vooroverleg en zienswijzen.

Dit bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.1. Bro naar de vooroverlegpartners gezonden PM