

Gemeente Woudenberg

Bestemmingsplan Haarweg 8

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Mei 2021

Kenmerk 0351-14-T01

Projectnummer 0351-14

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3.	Bestemmingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Beschrijving bestaande situatie	5
2.1.	Geschiedenis	5
2.2.	Bestaande situatie	5
3.	Relevant beleid	7
3.1.	Nationaal beleid	7
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	7
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.2.1.	Interim Omgevingsverordening	10
3.2.2.	Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen	11
3.3.	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1.	Structuurvisie Woudenberg 2030	12
4.	Toekomstige situatie	13
4.1.	Bebouwing en terreininrichting	13
4.2.	Landschappelijke inrichting	13
4.3.	Verkeer en Parkeren	14
5.	Milieu- en overig onderzoek	16
5.1.	Bodemonderzoek	16
5.2.	Archeologie	16
5.3.	Waterhuishouding	17
5.3.1.	Beleid	18
5.3.2.	Digitale watertoets	19
5.4.	Flora en fauna	20
5.5.	Geluid	21
5.6.	Geur	22
5.7.	Bedrijvigheid	24
5.8.	Luchtkwaliteit	25
5.9.	Veiligheid	26
5.10.	Vormvrije mer-beoordeling	28
6.	Juridische planbeschrijving	30
6.1.	Algemeen	30

6.2.	Bestemmingsplan	30
6.3.	Plansystematiek	30
6.4.	Regels	31
7.	Uitvoerbaarheid	33
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	33
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.3.	Ontwerpbestemmingsplan	33

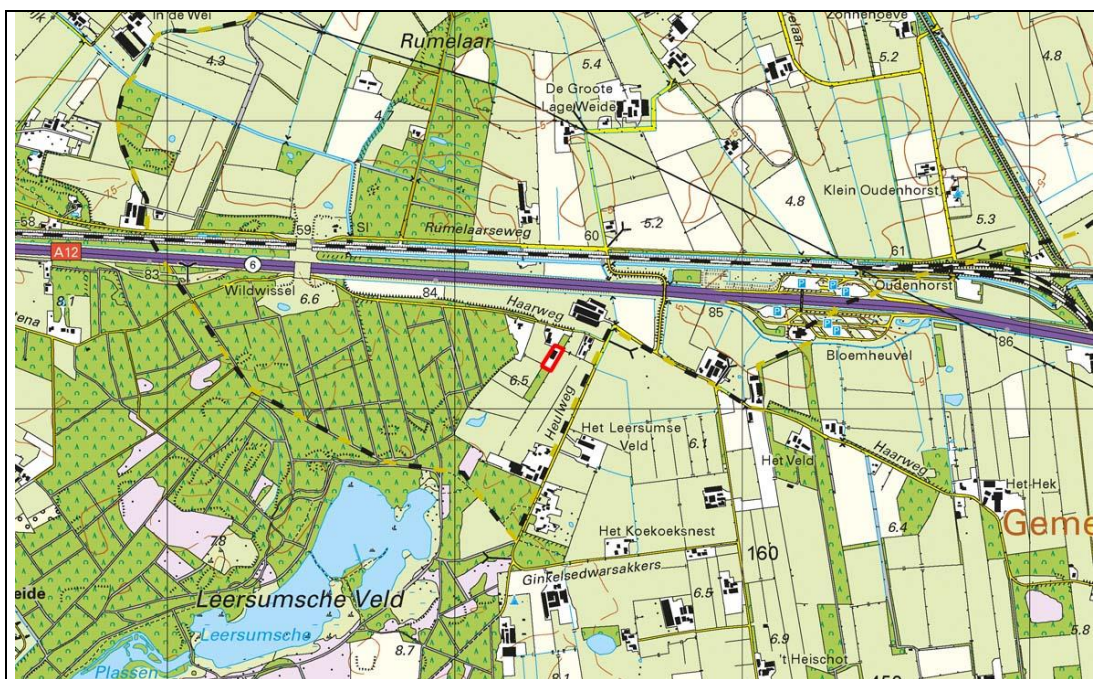
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Haarweg 8 waren onder meer een interieurbouwbedrijf en een gevelmontagebedrijf gevestigd. De huidige eigenaren hebben het voornemen om de bestaande bedrijfsopstal op het perceel te verbouwen tot een gezinswoning, met in pandig bijgebouw en in pandige bed- en breakfast en de bij het perceel behorende grond (8.445 m²) waarop thans een verwaarloosde houtopstand staat, te transformeren naar natuur. Aansluitend aan het perceel Haarweg 8 hebben de eigenaren een perceel grond van 16.555 m² aangekocht. Dit perceel zal worden getransformeerd naar kruiden- en faunairijk grasland.

In verband daarmee hebben zij een principeverzoek ingediend. Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Woudenberg heeft op 28 augustus 2020 dat zij aan deze omzetting willen meewerken, mits dit uit het oogpunt van de Wet geluidhinder mogelijk is en de Provincie Utrecht mee wil werken. In die verordening is geen mogelijkheid opgenomen voor de functiewijziging niet agrarisch bedrijf naar wonen. De omzetting is naar het oordeel van het college echter vergelijkbaar met die van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing naar wonen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Dit bestemmingsplan verandert de bestemming van "Bedrijf" naar "Wonen" en dient als basis voor het toestaan van het gebruik en voor de omgevingsvergunningen en de handhaving op en naleving van die vergunningen.. De perceelsgedeelten waar de transformatie naar kruiden- en faunairijk grasland plaatsvindt, behouden de huidige bestemming "Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden".

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

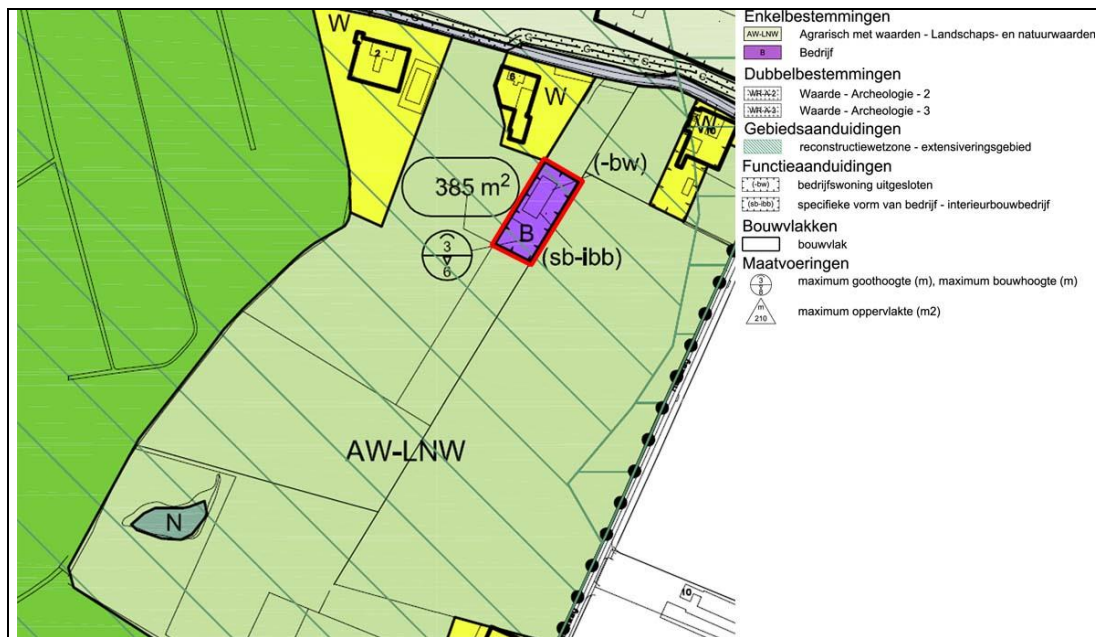
Het plangebied van het bestemmingsplan Haarweg 8 ligt aan de zuidkant van de gemeente Woudenberg ten zuiden van de Rijksweg A12 en de spoorlijn van Utrecht naar Arnhem. Het plangebied maakt onderdeel uit van het langgerekte perceel I429 en heeft een oppervlakte van 2.058 m². De begrenzing van het plangebied wordt aan de oost- en westzijde gevormd door de kavelgrenzen en aan de noord- en de zuidzijde door de huidige begrenzing van het bedrijfsperceel.

Op korte afstand, aan de zuidzijde, liggen de Leerschumse Plassen en het Leerschumse Veld. Direct ten noorden van de locatie ligt de Gelderse vallei. Aan de westzijde van het erf grenst de paardenbak van de burens van Haarweg 6. Haarweg 8 en Haarweg 10 zijn door middel van een perceel grasland van elkaar gescheiden.

1.3. Bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Woudenberg 2010" dat door de gemeenteraad van Woudenberg op 23 september 2010 is vastgesteld en door de partiële herziening daarvan: het bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (herziening)" dat op 27 juni 2013 is vastgesteld. Het plangebied heeft in dat bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf". Door middel van aanduidingen is aangegeven dat in de bestemming "Bedrijf" een interieurbouwbedrijf is toegestaan en dat een bedrijfswoning niet is toegestaan.

Afbeelding 2: Fragment plankaart bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg 2010/2013.



In de bouwregels is bepaald dat de maximum oppervlakte van de bebouwing 385 m² bedraagt. De goot- en bouwhoogte zijn gemaximeerd op respectievelijk 3 en 6 meter. Een burgerwoning is binnen deze bestemming niet toegestaan.

De gronden hebben grotendeels de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie - 3". Bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 50 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Bij de verbouw van de bestaande bebouwing vinden geen bodemingrepen plaats. Op grond hiervan is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting is opgesteld op basis van de opzet voor bestemmingsplantoelichtingen uit het Handboek Ruimtelijke Plannen, versie 2.0 (17 juli 2012) van de gemeenten Renswoude, Scherpenzeel en Woudenberg.

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

Afbeelding 3: Historische topografie.



2. Beschrijving bestaande situatie

2.1. Geschiedenis

Woudenberg is oorspronkelijk ontstaan op een dekzandrug in het laag gelegen veenontginningenlandschap van de Gelderse Vallei. Deze eerste ontwikkeling vond plaats op korte afstand van de westelijk tot zuidwestelijk gelegen stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug. Het meer uitgestrekte dekzandgebied met het kampenlandschap ligt meer oostelijk.

Het plangebied dat tegen de Utrechtse Heuvelrug aanligt, maakt onderdeel uit van een broek- en heideontginning en is ontgonnen in het begin van de 20e eeuw. Het landschapstype wordt qua beplanting vooral bepaald door transparante erf- en wegbeplantingen en kleine bosschages op slechte gronden. Kavelgrensbeplantingen waren niet meer nodig door de uitvinding van het prikkeldraad. De bebouwing ligt verspreid langs de wegen. De erven zijn ruimer en moderner dan in de oude kampenlandschappen.

Op oude topografische kaarten is te zien dat de locatie op ontgonnen heidegronden ligt. De kavelgrens waarlangs het huidige erf ligt is voor het eerst zichtbaar op de kaart van 1870. De Haarweg was reeds aanwezig in 1850. In 1912 wordt er een langerekte bosstrook langs deze grens weergegeven. Ook is te zien dat aan de westkant moerasgebied het veld een plas is geworden, de huidige Leerschumse Plassen. Hier rondom zijn geordende bospercelen van voornamelijk naalddhout aangeplant, waarschijnlijk voor de houtproductie.

Op de topografische kaart uit 1989 is voor het eerst bebouwing en beplanting zichtbaar op het perceel Haarweg 8. In de bedrijfsbebouwing waren onder meer een interieurbouwbedrijf en een gevelmontagebedrijf gevestigd.

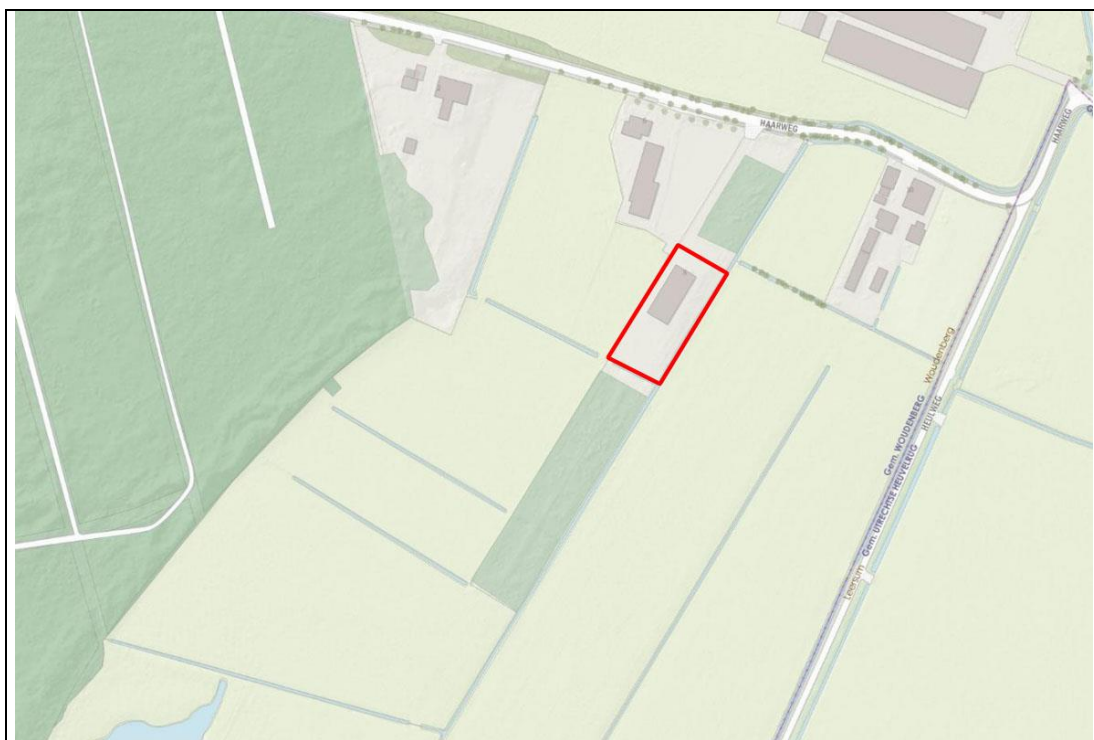
2.2. Bestaande situatie

Het langgerekte erf is aangelegd rond 1984. Het bedrijfspand ligt circa 85 meter van de weg en verkeert in goede staat. Dit schuurvormig pand doet aan de voorzijde nu dienst als kantoor, de achterzijde bestaat uit een grote opslag. Rond het pand ligt veel bestrating uitgevoerd in betonklinkers. Grote voertuigen kunnen hier makkelijk draaien en parkeren.

Zowel voor als achter de bebouwing zijn ongeveer gelijktijdig met de bebouwing sparren aangeplant. Het grootste deel van het erf bestaat uit sparrenbos. De circa 35 jaar oude bomen hebben een matige tot slechte conditie. te noemen. Veel exemplaren hebben kale takken en er zijn er al een flink aantal omgewaaid tijdens stormen. Zowel qua beeld als qua veiligheid voldoet dit sparrenbos niet meer aan de wensen van de eigenaar. Daarnaast is de natuurwaarde door het eenzijdig sortiment beperkt. De huidige onderbegroeiing bestaat voornamelijk uit spontaan opgekomen vlier, lijsterbes en vogelkers.

Aan de achterzijde van het erf is buiten onderhavig plangebied een zogenaamde hoogzit aanwezig, die gebruikt kan worden om te jagen en om het wild te observeren.

Afbeelding 4: Bestaande situatie.



3. Relevant beleid

3.1. Nationaal beleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet.

Bij prioriteit 3 wordt beschreven dat er wordt ingezet op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als het waterpeil omhoog gaat, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd willen we de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

Vanuit de vier prioriteiten is een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied het belangrijkste uitgangspunt. De gevestigde bedrijvigheid is inmiddels vertrokken. Het bedrijfspand verkeert in een bouwkundig goede staat. Door hergebruik en transformatie van het pand krijgt de bebouwing weer een nieuwe duurzame toekomst. Van de 21 nationale belangen is, naast een duurzame ontwikkeling, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten, een nationaal belang dat relevant is voor de onderhavige ontwikkeling. Door de herinrichting van het van het perceel Haarweg 8 en de herinrichting van het andere perceel naar kruiden- en faunarijk grasland worden de natuur- en landschapswaarden versterkt. Het transformeren van een bedrijfspand naar een woning doet geen afbreuk aan het cultureel erfgoed. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor het voorliggende bestemmingsplan. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening).

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Food-valley. Woudenberg behoort tot de regio Amersfoort. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

De Omgevingsvisie richt zich in het algemeen op ontwikkelingen van een groter schaalniveau dan de transformatie van een bedrijfsgebouw naar een 'burger'woning. De onderhavige planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.2.1. Interim Omgevingsverordening

Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 januari 2022 in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het Natuur-Netwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Het NatuurNetwerk Nederland (NNN) is een robuust netwerk, gevormd door bestaande natuurgebieden, nieuwe nog te realiseren natuurgebieden en verbindingszones tussen de natuurgebieden. Enkele beheersgebieden maken ook onderdeel uit van de NNN. Dit zijn landbouwgebieden waar agrarisch natuurbeheer wordt ingezet om een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit, én aan het functioneren van de NNN. Het plangebied ligt buiten de NNN en zijn er vanuit dit oogpunt geen belemmeringen voor de onderhavige planontwikkeling.

De locatie ligt in het 'landelijk gebied'. Op grond van artikel 9.2 van de Interim Omgevingsverordening staat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied geen verstedelijking toe, tenzij in deze verordening anders is bepaald. Verstedelijking wordt daarbij gedefinieerd als: 'de vestiging of uitbreiding van al bestaande stedelijke functies. Denk daarbij aan nieuwvestiging of de vergroting van de gebruiks-oppervlakte of bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.' Artikel 9.7 heeft betrekking op be-

staande stedelijke functies, anders dan wonen. Daarvan is het in dit geval sprake omdat Haarweg 8 momenteel de bestemming "Bedrijf" heeft. In artikel 9.7, lid a is bepaald dat een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bestemmingen en regels kan bevatten die toestaan dat percelen bestemd voor specifieke stedelijke functies een andere stedelijke functie krijgen, niet zijnde permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel, onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot vergroting van de locatie en tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Gelet op de woningen op de belendende percelen zijn er geen agrarische bedrijven in de nabije omgeving van het perceel aanwezig, die in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Dit gedeelte van het buitengebied van de gemeente Woudenberg is onderdeel van de aanduiding 'Landschap Utrechtse Heuvelrug'. Op grond van artikel 7.9 van de PRV bevat een ruimtelijk plan geen bestemmingen en regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten. Deze kernkwaliteiten zijn per gebied vastgelegd in de bijlage Kernkwaliteiten Landschap. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan. In de toelichting op dit artikel is aangegeven dat een aantasting van het landschap onevenredig is, indien het belang van de ruimtelijke ontwikkeling die door het ruimtelijk plan mogelijk wordt gemaakt niet opweegt tegen de aantasting van de kernkwaliteiten die het gevolg is van de ruimtelijke ontwikkeling. Een goede locatiekeuze beperkt de schade voor het landschap. Voorts is een goede landschappelijke inpassing vereist die in de regels van het plan is geborgd. In verband hiermee is de Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen (zie paragraaf 3.2.2) van belang. Hieruit blijkt dat er als gevolg van de transformatie geen sprake is van een onevenredige aantasting van het landschap en dat het landschap door een meer gebiedseigen erfinrichting wordt versterkt.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor de onderhavige planontwikkeling voort. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

3.2.2. Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen

De provincie Utrecht heeft in 2011 een kwaliteitsgids voor Utrechtse Landschappen opgesteld. Hierbij zijn zes deelkaternen opgesteld, waaronder één voor de Utrechtse Heuvelrug waarbinnen het plangebied valt. Het katern Utrechtse Heuvelrug beschrijft enkele deelgebieden. De Haarweg ligt in het deelgebied "Achterflank". Dit is in essentie een overgangslandschap aan de noordoostzijde, tussen de beboste stuwwalrug en het lager gelegen halfopen landschap van de Gelderse Vallei. Deze zijde kent geen doorgaande structuren parallel aan het reliëf. De hoeveelheid bebouwing is beperkt.

Het landgebruik kenmerkt zich onder meer door bos en/of houtwal omsloten weides. Kavel-scheidingen worden gevormd door bosranden, houtwallen, hekken of greppels/slootjes. De (agrarische) bebouwing ligt deels verborgen in het groen.

Omdat de transformatie van de bebouwing van werken naar wonen gecombineerd wordt met een landschappelijke herinrichting van het erf, worden de landschappelijke kwaliteiten ter plaatse versterkt.

Conclusie

De Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen bevat geen uitgangspunten die een belemmering vormen voor de onderhavige ontwikkeling.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Woudenberg 2030

Op 23 mei 2013 heeft de gemeenteraad van Woudenberg de Structuurvisie 2030 vastgesteld. In die structuurvisie wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke inrichting van de gemeente uiteengezet. De structuurvisie vormt daarmee bij uitstek het instrument om gemeentelijke beleidskeuzen te motiveren. Het is een visie die richtinggevend is voor het bestuur maar niet een juridisch bindend instrument. De Structuurvisie zet in op het verbinden, combineren en vernieuwen van de kwaliteiten van Woudenberg. Door het ruimtelijk verbinden en combineren ontstaat een sterk raamwerk: het ruimtelijk economisch structuurbeeld voor 2030. Behoud van de bestaande woonkwaliteit staat centraal. Woudenberg is ook in de toekomst een vitale woongemeente met een bijpassend compleet voorzieningenniveau.

Ook het buitengebied heeft haar kwaliteiten. Het agrarisch gebruik is van groot belang en geeft in combinatie met cultuurhistorie en natuur- en landschapswaarden het buitengebied een veelzijdig karakter met een recreatieve aantrekkingskracht.

De gemeente 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.

Door de transformatie van een bedrijfsfunctie naar wonen gecombineerd met een bed-and-breakfast en de landschappelijke versterking wordt op verschillende manieren invulling gegeven aan de doelstellingen van de structuurvisie. Het wonen heeft een beperktere invloed op de landelijke omgeving dan een bedrijf. De bed-and-breakfast levert een bijdrage aan de toeristisch-recreatieve verblijfsmogelijkheden. Ten slotte worden de natuur- en landschapswaarden versterkt door de landschappelijke herinrichting van het plangebied.

4. Toekomstige situatie

4.1. Bebouwing en terreininrichting

Het bestaande bedrijfsgebouw zal inpandig worden verbouwd tot een woning met een inpandige berging en een bed-and-breakfast. De woning wordt daarbij in het zuidelijke deel van het pand gerealiseerd, zodat de bewoners optimaal van de ligging in en het uitzicht naar het landelijk gebied kunnen profiteren. Het terras aan deze zijde van de woning biedt de bewoners privacy en prachtig uitzicht over het omliggend landschap. Hiertoe zijn de erfgrenzen ter hoogte van de 'achtertuin' open gelaten. Het middendeel wordt de inpandige berging, terwijl in het noordelijke deel als bed-and-breakfast wordt ingericht.

In combinatie met deze functieverandering naar wonen wordt het bestaande erf opnieuw ingericht. Die herinrichting draagt enerzijds aan bij dat een fraaie woonlocatie ontstaat, en zorgt er anderzijds voor dat het perceel op een goede manier landschappelijk wordt ingepast, waarbij tevens de natuurwaarden worden verhoogd.

Rond de schuurvormige woning wordt het oppervlak aan verharding sterk gereduceerd zodat er meer ruimte voor een voor- en achtertuin komt. Daarnaast wordt de bestrating ten behoeve van parkeren uitgevoerd in grasklinkers waardoor een groener beeld ontstaat. In combinatie met het terugbrengen van het aandeel verharding zal er bovendien meer regenwater door de bodem kunnen worden opgenomen. Piekbuien en droge perioden kunnen hiermee beter opgevangen worden.

4.2. Landschappelijke inrichting

Het bestaande sparrenbos wordt -buiten de plangrens van onderhavig bestemmingsplan- zowel aan voor- als achterzijde vervangen door gemengd loofhoutbos van streekeigen soorten. Hoofdboomsoort is de eik. Afgewisseld met enkele aanvullende boomsoorten en een goed ontwikkelde heesterlaag wordt een zo dicht mogelijk bos nagestreefd. Aan de voorzijde bestaan de noord-, oost en zuidrand bovendien uit een grondwal met boom- en heesterbeplanting. Het zicht op de woning vanaf de weg en vanaf de burens op nummer 10 wordt hiermee beperkt. Loofbos zal minder water uit de grond onttrekken dan het bestaande sparrenbos. Dit heeft een positief effect op de bodem. Daarnaast zorgt de variatie in beplanting voor vergroting van de biodiversiteit en zullen meer diersoorten gebruik van het loofbos maken. Het bosperceel aan de achterzijde blijft qua vorm nagenoeg gelijk. Wel wordt er een klein stukje bos opgeofferd voor natuurontwikkeling in de vorm van een poel, zo mogelijk met een zwaluwverblijf.

De poel ligt langs een sloot waar al ringslangen voorkomen, maar ook padden en andere waterdieren zullen hier profijt van hebben. In de 'achtertuin' is plaats gemaakt voor nog een poel, die tevens een waterbergende functie heeft. Hier kan uit getapt worden voor besproeiing van de geplande moestuin. Beide poelen zijn een aanvulling op het reeds aanwezige netwerk van poelen (onder andere aan de achterzijde van Haarweg 4), Leersumsche plassen, sloten en lijnvormige landschapselementen in de directe omgeving.

De bestaande bloemrijke randen langs de erfgrans worden in ere hersteld door inzaaien en extensief maaibeheer. Langs de paardenbak van Haarweg 6, de erfgrans aan de westkant, wordt de oprit begeleid door een haag met laanbomen.

Met de nieuwe inrichting wordt de soortenrijkdom vergroot, hier zullen vele dieren profijt van hebben. De nieuwe beplanting zorgt er bovendien voor dat de nieuwe woonfunctie zorgvuldig binnen het landschap van beboste toppen is ingepast.

Afbeelding 5: Indicatieve toekomstige situatie.



4.3. Verkeer en Parkeren

Met betrekking tot transformatie van de bedrijfsbestemming naar de woonbestemming zijn er geen zwaarwegende nadelige gevolgen te verwachten. De huidige bedrijfsactiviteiten vallen binnen de categorie arbeidsextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf). Conform de Rekentool parkeren en verkeersgeneratie van het CROW geldt voor deze categorie een minimale verkeersgeneratie van 3,9 verkeersbewegingen per 100 m² BVO. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is 385 m² BVO toegestaan. In de huidige situatie betekent dit 15 verkeersbewegingen per etmaal. Voor een vrijstaande woning is de verkeersaantrekkende werking 8,6 verkeersbewegingen per etmaal.

Het parkeerbeleidsplan van de gemeente Woudenberg bevat geen parkeernormen voor het buitengebied. Op eigen terrein is er voldoende ruimte om te voldoen aan de CROW-normering van 2,8 parkeerplaatsen voor vrijstaande woningen in het buitengebied.

5. Milieu- en overig onderzoek

5.1. Bodemonderzoek

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bovendien bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740. Er is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd.

Bij dit bodemonderzoek is de onderzoeksstrategie 'onverdachte locatie' gehanteerd. Uit de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat die hypothese stand houdt. Voor geen van de onderzochte parameters is een gehalte boven de streef-/achtergrondwaarde aangetoond. Een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Bij de uitvoering van het veldwerk zijn bij één boring sporen betonpuin aangetroffen in het traject van 0,15 tot 0,5 m-mv. De zintuiglijke waarnemingen beschrijven een eenduidig te herkennen materiaal dat niet vermengd is met bouw- en /of sloopafval. Gezien de mate van bijmenging (sporen) en het feit dat aan het pand geen toepassingen van asbest zichtbaar is, wordt de locatie niet als asbestverdacht beschouwd. Asbest in grondonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk en/of zinvol geacht.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de interne verbouwing van het bedrijfspand naar een woning.

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.

5.2. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

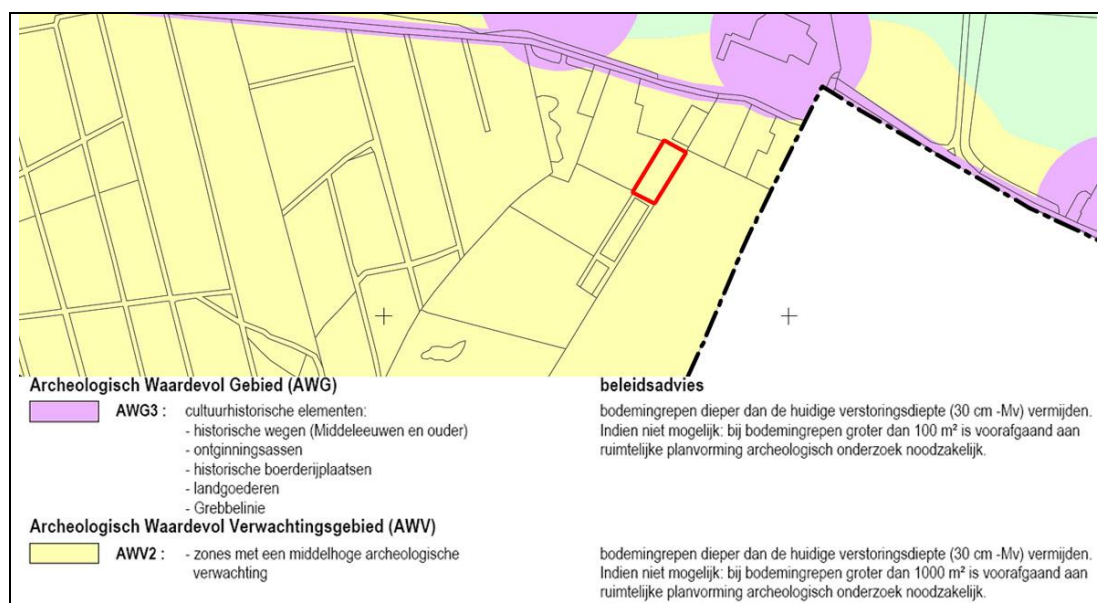
¹ PJ Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Haarweg 8 Woudenberg, 21009501A, Nijkerk, 19 februari 2021

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend zijn.

De gemeente Woudenberg heeft daarom samen met de gemeente Renswoude een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (RAAP Archeologisch Adviesbureau BV, RAAP-RAPPORT 2117, 2010) laten vervaardigen. Het bestaande bedrijfsgebouw ligt in een zone met een middelhoge archeologische verwachting. Bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² is in dergelijke gebieden voorafgaand aan ruimtelijke planvorming archeologisch onderzoek noodzakelijk. Omdat die ondergrens niet wordt bereikt, hoeft geen archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd.

Afbeelding 6: Fragment archeologische beleidsadvieskaart.



Indien tijdens de werkzaamheden resten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze resten van cultuurhistorische waarde zijn, geldt een wettelijke meldingsplicht conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

5.3. Waterhuishouding

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen

van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het plangebied Haarweg 8 is op 5 maart 2021 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Waterschap Vallei en Veluwe is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

5.3.1. Beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed, emissies worden verbeterd, duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21).

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken

welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de Waterwet.

Waterbeheerprogramma Waterschap Vallei en Veluwe

In het Waterbeheerprogramma 2016-2021 heeft Waterschap Vallei en Veluwe tactische doelen geformuleerd. Per jaarplan geeft het waterschap concreet invulling aan de daadwerkelijke realisatie van deze doelen.

5.3.2. Digitale watertoets

Door de planontwikkeling neemt het bebouwd en verhard oppervlak niet toe. 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.

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. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

Proces

Bij het doorlopen van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) is geconstateerd dat het plan vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang is. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat

geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft.

5.4. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Rijntakken ligt op een afstand van ruim 5,7 kilometer van het gebied. Externe werking op beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied, gelet op afstand van de onderzoekslocatie en de aard van de ingreep, is niet aan de orde. Er zijn in het kader van de Wnb geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling wat betreft deze gebiedsbescherming. Het plangebied ligt niet in of grenzend aan een gebied dat behoort tot een NNN- gebied. Externe werking op beschermde NNN-gebieden is niet van toepassing binnen de Wnb. Er zijn in het kader van de Wnb geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling wat betreft deze gebiedsbescherming.

Gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is ten behoeve van de aanlegfase een stikstofberekening² uitgevoerd. Op grond van Handreiking woningbouw en AERIUS (Rijksoverheid, januari 2020), is de stikstofemissie voor het bouwrijp maken en het bouwen van één woning een uitstoot van 3 kg NO_x (bij normale werktuigen). Omdat in dit geval sprake is van het verbouwen van een bedrijfshal tot een woning, zijn de werkzaamheden minder ingrijpend en zal de uitstoot lager zijn. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van een depositiewaarde hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Omdat de woning gasloos wordt uitgevoerd en er per etmaal slechts 8,6 extra verkeersbewegingen zijn, bedraagt de depositie ook in de feitelijke gebruiksfase³ niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar.

² buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bestemmingsplan Haarweg 8 (Verbouwen bedrijfsgebouw tot woning), Aeriussenmerk Rw5bZqaf5GPf, Amersfoort, 28 mei 2021

³ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bestemmingsplan Haarweg 8 (Wegverkeer gebruiksfase), Aeriussenmerk RyQCef2WahKG, Amersfoort, 28 mei 2021

Soortenbescherming

Er is sprake van een interne verbouwing van het pand. Daardoor worden er geen nest- of verblijfplaatsen van beschermde soorten. De herinrichting van het perceel met meer gebiedseigenbeplanting en door de transformatie van een weideperceel naar een kruiden- en faunarijk grasland zullen de natuurwaarden toenemen.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen wezenlijke invloed op de gunstige instandhouding van beschermde soorten en/of gebieden. Vanuit de Wet natuurbescherming zijn er daarom geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

5.5. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaï. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. In de nabijheid van het plangebied is er geen spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein aanwezig.

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen en andere geluidsgevoelige functies die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom. Er is in de zin van de Wet geluidhinder sprake van een buitenstedelijk gebied. Het plangebied ligt in de geluidzones van de rijksweg A12, de Haarweg en de Heulweg.

Het plangebied ligt nabij de spoorweg tussen Utrecht en Arnhem. Voor deze spoorweg geldt dat het geluidproductieplafond ter hoogte van het bouwplan groter is dan 66 dB en kleiner is dan 71 dB. Hieruit volgt dat de breedte van de geluidzone 600 meter bedraagt. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van deze spoorlijn en is daarom verder onderzocht.

Derhalve is akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwe woning een geluidbelasting zal ondervinden van maximaal:

- 53 dB, ten gevolge van de rijksweg A12. Dit is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar de maximale ontheffing van 53 dB wordt niet overschreden;
- 35 dB, ten gevolge van de Haarweg. Dit is ruim lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB;
- 34 dB, ten gevolge van de Heulweg. Dit is ruim lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB;
- 51 dB, ten gevolge van het railverkeer. Dit is ruim lager dan de voorkeurswaarde van 55 dB.

Alleen de geluidbelasting ten gevolge van de rijksweg A12 zal bij de nieuwe woning hoger zijn dan de voorkeurswaarde, maar de maximale ontheffing wordt niet overschreden. Ten gevolge van alle overige geluidbronnen zal de geluidbelasting lager zijn dan de voorkeurswaarde.

Gezien de situatie en de berekende geluidbelastingen, zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de nieuwe woning te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde). Om de nieuwe woning te kunnen realiseren, dient de gemeente een hogere grenswaarde vast te stellen en vast te leggen in het kadaster, ten gevolge van het verkeer op de rijksweg A12 van maximaal 53 dB.

Als ontheffingscriteria gelden dat de nieuwe woning ter vervanging komt van een bedrijfsgebouw en dat deze woning verspreid is gelegen in het buitengebied. Uit het onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan het gemeentelijke geluidbeleid. Zo heeft de nieuwe woning een geluidluwe gevel (de zuidgevel) en buitenruimte aan deze geluidluwe gevel.

5.6. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (=gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt). Woningen zijn aan te merken als geurgevoelig objecten.

De Wgv/Activiteitenbesluit maakt onderscheid in dieren met een minimale vaste afstand en dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Voor zogenaamde 'vaste afstandsdieren' gelden minimum afstandseisen:

- voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Als uitgangspunt wordt de grens van het bouwvlak van de veehouderij genomen, ervan uitgaande dat binnen het gehele bouwvlak de veehouder stallen kan realiseren. De veehouderij

⁴ SPA WNP Ingenieurs, Bouwplan Haarweg 8 in Woudenberg Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Weg- en railverkeerslawaai, Rapport 22000565.r01, Ede, 11 december 2020

kan in zijn belangen worden geschaad als binnen 50/100 meter van de grens van zijn bouwvlak een geurgevoelig object wordt opgericht. Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom.

Voor agrarische bedrijven met een geuremissiefactor geldt dat de geuremissie van de veehouderij wordt berekend, uitgaande van de vergunde situatie. Woudenberg ligt in een concentratiegebied. De betreffende normen worden uitgedrukt in odour units (OU_E). De door de wet vastgestelde geurnormen zijn 14,0 OU_E/m³ lucht voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Gemeenten mogen binnen bepaalde grenzen van de normen van de Wgv afwijken. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd met een ruimtelijke visie. In deze ruimtelijke visie moet een relatie worden gelegd met de bestaande en toekomstige geurbelasting.

In de omgeving van Haarweg 8 is een aantal agrarische bedrijven aanwezig. Derhalve is een geurhinderonderzoek⁵ uitgevoerd. Het onderzoek is gebaseerd op de door de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD) verstrekte gegevens van 7 januari 2021. De RUD heeft aangegeven dat de geursituatie van de volgende veehouderijen met een geuremissiefactor door middel van een berekening beoordeeld dient te worden:

- Haarweg 3;
- Rumelaarseweg 31;
- Laagerfseweg 92;
- Laagerfseweg 77.

Voor de veehouderijen met 'vaste afstandsdieren' aan de Haarweg 7, Haarweg 11, Heulweg 5 en Heulweg 10 kan uitgegaan worden van een kwalitatieve beoordeling. Dit doordat zich binnen deze bedrijven dieren bevinden zonder een geuremissiefactor en een beperkt aantal dieren met een geuremissiefactor.

Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder is in principe zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting relevant. De voorgrondbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object is de geurbelasting die wordt veroorzaakt door de voor dat geurgevoelig object dominante veehouderij. De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- aan het afstandscriterium voor de agrarische bedrijven met 'vaste afstandsdieren' wordt voldaan;
- voor wat betreft de voorgrondbelasting op het plangebied is de veehouderij aan de Haarweg 3 maatgevend. De geurconcentratie die veroorzaakt wordt door deze veehouderij voldoet op

⁵ SPA WNP Ingenieurs, Bouwplan Haarweg 8 in Woudenberg Onderzoek Wet geurhinder veehouderij, Rapport 22000565.r02, Ede, 15 februari 2021.

alle zijden van de bouwkavel aan de wettelijke norm. Om die reden schaadt de realisatie van de geplande woning de veehouderij aan de Haarweg 3 niet in haar belangen;

- de heersende voorgrondbelasting is maatgevend voor de te verwachten geurhinder. Het te verwachten geurhinderpercentage leidt bij de geplande nieuwe woning tot een matig woonklimaat. De gewenste ontwikkeling wordt in dat verband toelaatbaar geacht, omdat een dergelijke situatie op deze locatie acceptabel is.

Gezien de ligging in het buitengebied en op grote afstand van de dorpskern is met deze geurbeasting een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

5.7. Bedrijvigheid

Algemeen

In planologische procedures waarin de vestiging van een bedrijf in de buurt van woningen mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingsstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten

milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

- **omgevingstype**

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 7: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Situatie in het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven/voorzieningen aanwezig waarvan de richtafstand tot het plangebied reikt. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.8. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de

grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 1 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.9. Veiligheid

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

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

- Plaatsgebonden risico (PR):
Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR):
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

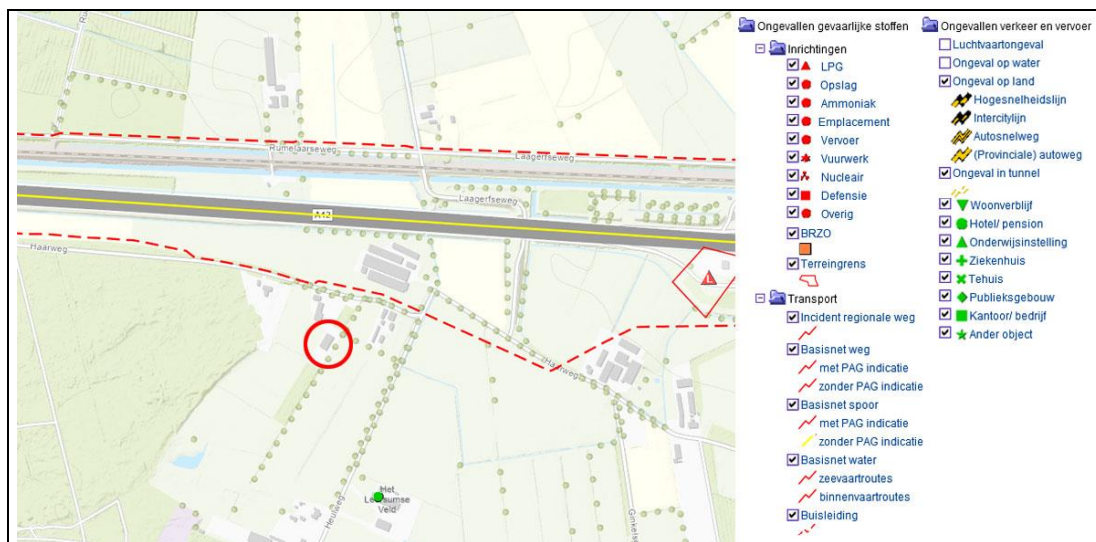
Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen routes gevaarlijke stoffen, buisleiding en/of bedrijven aanwezig zijn die met gevaarlijke stoffen werken. Derhalve is geen onderzoek externe veiligheid noodzakelijk.

Het plangebied ligt alleen binnen het toxisch invloedsgebied van de Rijksweg A12 (op circa 200 meter afstand). Daarom moet worden ingegaan op:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de Rijksweg A12;
- de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen
- de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de indien zich op de Rijksweg A12 een ramp voordoet.

Het maatgevende scenario voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische vloeistoffen/gassen ligt is een toxische wolk. Onderstaand wordt vanuit dit scenario kort ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Afbeelding 8: Fragment risicokaart.



Bestrijding en beperking

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident met toxische stoffen te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

In veiligheid te brengen personen

Bij een calamiteit met toxische stoffen is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden.

Op basis van de hierboven genoemde overwegingen kan worden gesteld dat er voldoende mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn.

Uit het bovenstaande worden de volgende relevante conclusies getrokken:

- het groepsrisico neemt weliswaar toe, maar blijft onder de oriëntatiewaarde;
- de bereikbaarheid van het plangebied is goed;
- het plangebied ligt in het dekkingsgebied van de WAS-installatie (Waarschuwings -en alarmeringssysteem). Dit biedt naast NL Alert de mogelijkheid de bewoners tijdig te waarschuwen;
- de aanwezigen kunnen het plangebied goed ontluchten.

Bij een incident met een toxische wolk is binnen schuilen vaak de beste oplossing. Bij mechanische ventilatie heeft het de voorkeur dat deze in de meterkast kan worden uitgezet. Hiermee is langdurig verblijf in pandig bij een toxische wolk mogelijk.

De VRU wordt om advies gevraagd inzake de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Groepsrisico

Het groepsrisico wijzigt niet significant door de toevoeging van een woonfunctie op een afstand van 200 meter.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.10. Vormvrije mer-beoordeling

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

Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit-m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D12). Conform het Besluit-m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

- 1) een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3) een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorgenomen activiteit omvat geen activiteiten die groter is dan de drempelwaarden. Met de transformatie van een bedrijfshal naar een woning valt de voorgenomen activiteit onder de genoemde drempelwaarde voor m.e.r.-beoordelingsplicht. Wel geldt de verplichting tot een vormvrije-m.e.r.-beoordeling: voor alle activiteiten die genoemd staan in onderdeel D moet een beoordeling plaatsvinden om na te gaan of er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Indien er daarnaast vanuit de Natuurbeschermingswet een passende beoordeling opgesteld dient te worden (omdat significante effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten), geldt ook de verplichting tot het opstellen van een MER. Hier is echter binnen dit project geen sprake van.

Effect op gevoelige gebieden

De realisatie van de nieuwe woningen leidt niet tot wezenlijk negatieve effecten op beschermde natuurgebieden (Natura2000, NNN) en/of beschermde soorten. Er is geen sprake van aantasting van de archeologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarden.

Relatie met bestaande of autonome ontwikkelingen

Er is geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten in de omgeving.

Conclusie: geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

De planontwikkeling aan de Haarweg 8 leidt, onder genoemde voorwaarden, niet tot 'belangrijk negatieve milieueffecten'. Er bestaat daarom geen noodzaak tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van het plan is op de nieuwe wet aangesloten. Als voorbeelden hiervan kan worden genoemd dat de voorschriften nu regels heten en dat vrijstellingen nu afwijking worden genoemd. Daarnaast zijn de algemene gebruiks-bepalingen en de zogenaamde toverformule niet meer noodzakelijk, omdat in de wet is bepaald dat gronden niet in strijd met hun bestemming mogen worden gebruikt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij recente bestemmingsplannen van de gemeente Woudenberg. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1). Ook is het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Woudenberg gevolgd.

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Haarweg 8 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0351.BP2021Haarweg8-ow01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0351-14-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

6.3. Plansystematiek

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal afwijkingsbevoegdheden beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

Voor bewoners en ondernemers in en om het plangebied biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

6.4. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bevatten de enkelbestemming "Wonen" en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie – 3". Hiervoor zijn de relevante onderdelen overgenomen uit de bestemmingsplannen "Buitengebied Woudenberg 2010" respectievelijk "Buitengebied 2013 (herziening)" (zie paragraaf 1.3) die voor het plangebied vigeren.

De gronden die in het vigerende bestemmingsplan als "Bedrijf" zijn bestemd, krijgen de bestemming "Wonen". Daarbij zijn het bouwvlak en de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' overgenomen uit die bedrijfsbestemming zodat de bebouwingsmogelijkheden niet worden verruimd. Op de verbeelding is verder aangegeven dat het maximum volume van de woning niet meer dan 800 m³ mag bedragen. Binnen die bestemming is -net als in het vigerende bestemmingsplan- het aanbieden van maximaal 3 kamers ten behoeve van bed & breakfast per woning toegestaan.

De archeologische dubbelbestemming "Waarde - Archeologie – 3" is volledig overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Algemene regels

In artikel 5 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

In de algemene bouwregels (artikel 6) zijn algemene regels opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, bestaande maatvoering en overschrijding van bouwgrenzen.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. Artikel 7 bevat daarom uitsluitend een verbod op het gebruik van seksinrichtingen en een verbod om onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, of opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten te gebruiken.

In artikel 8 zijn algemene afwijkingsregels opgenomen om ondergeschikte afwijkingen ten opzichte van de regels mogelijk te kunnen maken.

De algemene wijzigingsregels in artikel 9 maken het mogelijk om in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van plangebied, de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zodat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en geen van de grenzen met meer dan 3 meter wordt verschoven. Daarnaast kunnen de archeologische dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk worden verwijderd of de vorm van de bouwvlakken worden veranderd als dat noodzakelijk is met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 10).

Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 11).

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient in het kader van een bestemmingsplan onder andere inzicht te worden geboden in de economische uitvoerbaarheid van het plan binnen de wettelijke planperiode van tien jaar. Op de gemeente rust de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan.

De gemeente kan hiervan afzien indien kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door het sluiten van een overeenkomst dan wel indien de gemeente eigenaar van de betreffende gronden is en het kostenverhaal verzekerd is door de grondopbrengst bij de verkoop ervan.

Bij deze ontwikkeling is door de gemeente en de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten, waarin is vastgelegd dat de initiatiefnemer alle te maken plankosten voor zijn rekening neemt. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro wordt het plan verzonden aan de provincie Utrecht, de Veiligheidsregio Utrecht en het Waterschap Vallei en Veluwe. Eventuele reacties worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord.

De initiatiefnemer heeft omwonenden mondeling geïnformeerd over de planontwikkeling. Van deze bewonersparticipatie zal nog een verslag worden gemaakt.

7.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Haarweg 8 wordt gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegd. Gedurende de periode van ter inzage legging kan een ieder een zienswijze indienen. Een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording daarop zal te zijner tijd worden opgenomen in deze paragraaf.

