



Ruimtelijke onderbouwing

Zeisterweg 106 Woudenberg



Bosman Bouwvergunningen & Advies
Admiraal de Ruyterlaan 8F
1421 VL UITHOORN
info@bouwvergunningenenadvies.nl
06-40630147

Datum : 15 februari 2024
Opsteller: R.P. Bosman
Versie: 3
Imro code:

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	5
1.3 Leeswijzer	6
2. Plangebied	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
3. Beleidskaders	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijke beleid	13
4. Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1 Bedrijven en Milieuzonering	15
4.2 Bodem	16
4.3 Geluid	16
4.4 Geur	16
4.6 Luchtkwaliteit	17
4.7 Externe veiligheid	19
4.8 Kabels en leidingen	20
4.9 Water	20
4.10 Natuurbescherming	21
4.11 Cultuurhistorie en archeologie	22
4.12 Verkeer en parkeren	24
5. Uitvoerbaarheid	26
5.1 Economische uitvoerbaarheid	26
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

BIJLAGEN

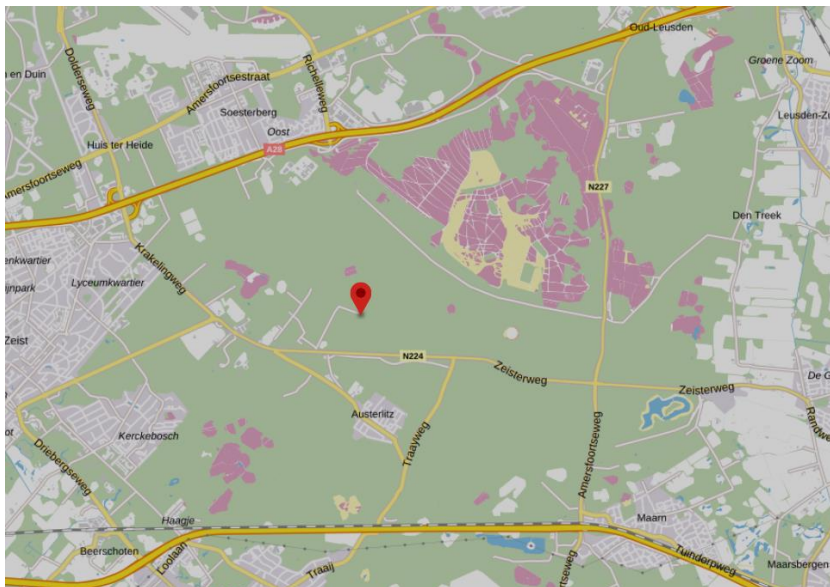
- Ecologische Quickscan Regelink Ecologie en Landschap 19 juni 2023
- Ecologisch werkprotocol en Nee, tenzij toets Bureau Bleijerveld
- Verslag participatie

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De woning op het perceel Zeisterweg 106 te Woudenberg staat momenteel leeg. De eigenaar van het perceel, Staatsbosbeheer, wil dit gemeentelijke monument inzetten voor recreatie.

Nu de woning geen bedrijfswoning meer is maar een woning met een woonbestemming is het voor Staatsbosbeheer van belang dat er bij voorkeur geen particulier ter plaatse komt te wonen. Dit gezien ongewenste effecten zoals het plaatsen van schuttingen, afscheidingen, etc. bij de woning die in het bos is gelegen indien deze wordt verhuurd aan huurders. Bij verkoop/verhuur van het pand aan derden verliest Staatsbosbeheer de grip op de situatie, waardoor de belasting van het gebied kan gaan toenemen. Eén van de doelstellingen van Staatsbosbeheer is het borgen van zijn (bijzondere) erfgoed en het aanbieden van recreatie. De huidige woning wordt geheel gerenoveerd naar de huidige maatstaven, zonder afbreuk te doen aan de natuur en het monumentale karakter van het huis. Gezien de 23 jarige ervaring van Staatsbosbeheer met de verhuur van (vakantie)woningen weten zij dat de kans op overlast door een gebruik als vakantiewoning nagenoeg nul is. De vakantiewoningen hebben een vrij hoge verhuurprijs en zijn niet geschikt voor verenigingen of groepen. Daarnaast behoren de gasten tot de natuurliefhebber die voor de rust ruimte en vrijheid komen.

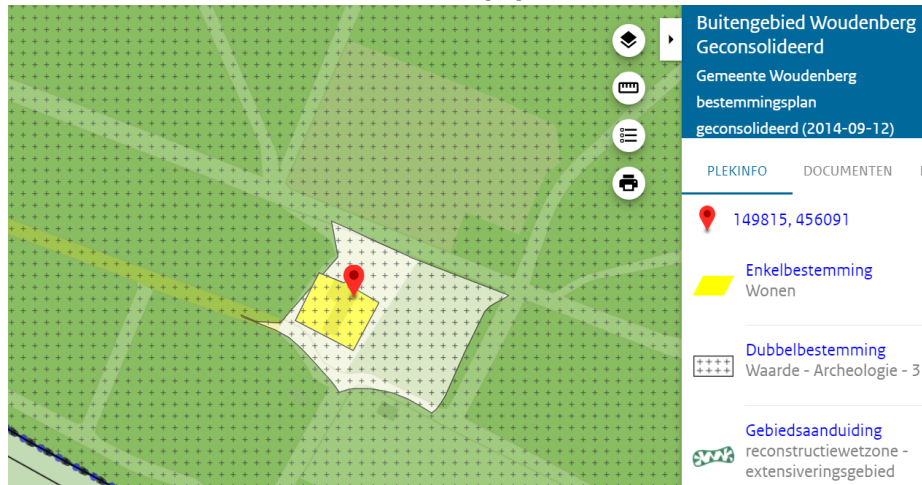


Figuur 1: Ligging plangebied in de omgeving

Omdat een gebruik van de woning als recreatiewoning in strijd is met de gebruiksvoorschriften uit de bestemming “Wonen” dient er voor een aanvraag om een omgevingsvergunning de uitgebreide procedure uit de Wabo te worden gevoerd op grond van artikel 2:12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo.

1.2 Plangebied

Het perceel Zeisterweg 106 te Woudenberg heeft binnen het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Woudenberg Geconsolideerd” de bestemming “Wonen”, de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie - 3” en de gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – extensiveringsgebied”.



Figuur 2: uitsnede plankaart bestemmingsplan

Toetsing bouwplan aan de bestemming Wonen

In artikel 20.1 uit de voorschriften van het bestemmingsplan staat voor dit perceel opgenomen dat: “de voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, daaronder begrepen de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. n.v.t.;
- alsmede voor:
- c. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen en groenelementen.

Een gebruik als recreatiewoning is in strijd met artikel 20.1, sub a van het bestemmingsplan. De aanleg van de vier parkeerplaatsen is in overeenstemming met artikel 20.1, sub c uit het bestemmingsplan.

Toets aan de dubbelbestemming Waarde – Archeologie - 3

Het perceel heeft binnen het geldende bestemmingsplan tevens de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3”. In artikel 27.1 uit de voorschriften van het bestemmingsplan staat opgenomen dat: “De voor “Waarde – Archeologie 3” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor: het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden. De aanleg van vier verharde parkeerplaatsen blijft ruimschoots onder de ondergrens van de vergunningplicht waardoor er geen omgevingsvergunning activiteit werk- en werkzaamheid benodigd is.

Conclusie toets aan bestemmingsplan

De aanleg van vier parkeerplaatsen is in overeenstemming met het bestemmingsplan. Het gebruik van de bestaande woning als recreatiewoning is in strijd met het bestemmingsplan.

De aanvraag betreft daardoor een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2:12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo.

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een weergave van de huidige en de toekomstige situatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid van het rijk, de provincie en de gemeente beschreven. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 5 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2. Plangebied

2.1 Huidige situatie

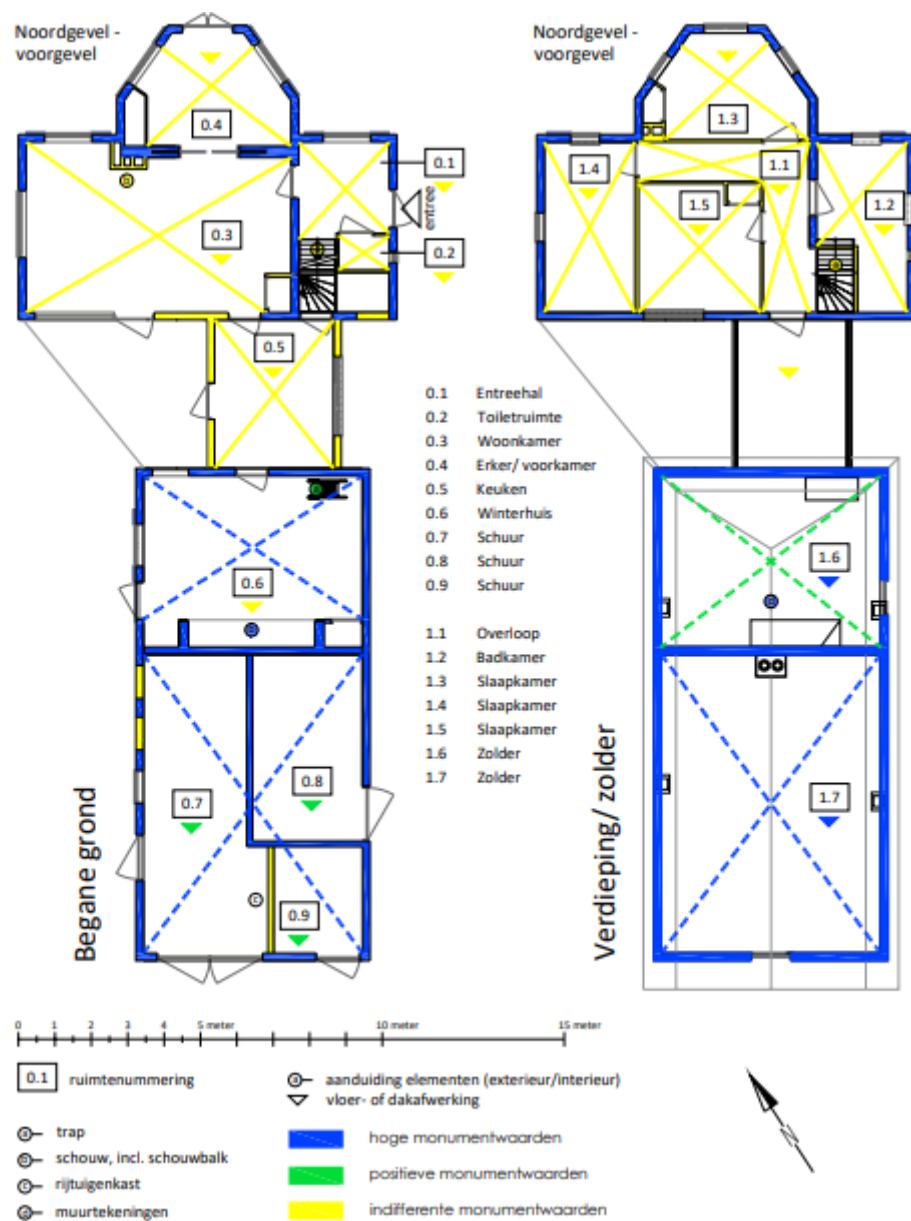
De woning op het perceel Zeisterweg 106 te Woudenberg staat momenteel leeg. Leegstand is de grootste bedreiging voor monumenten. De eigenaar van het perceel, Staatsbosbeheer, wil dit gemeentelijke monument gaan inzetten voor recreatie.



Figuur 3: foto's plangebied (Bron: Van Reenen onderzoeksbureau voor bouwhistorie)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wil het gebruik van de bestaande woning wijzigen om een gebruik als recreatiewoning mogelijk te maken en wil tegelijkertijd het pand verduurzamen. Dit met behoud van de monumentale waarden. Er is door Van Reenen onderzoeksbureau voor bouwhistorie een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. O.a. zijn daarin de hoge, positieve en indifferente monumentwaarden opgenomen. Met inachtneming van deze uitgangspunten is een verbouwplan ontwikkeld.



Figuur 4: waardestellingsrepresentatietekening (Bron: Van Reenen onderzoeksbureau voor bouwhistorie)



Figuur 5: gevelaanzichten nieuwe situatie

3. Beleidskaders

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke beleidskaders. Achtereenvolgens komt het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid aan bod. Het beleid en de wetgeving op milieugebied wordt behandeld in hoofdstuk 4.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet en is een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De NOVI richt zich op vier prioriteiten:

1. Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
3. Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. 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;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze 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.

Om ook daadwerkelijk uitvoering te geven aan de NOVI, is de Uitvoeringsagenda 2021-2024 opgesteld. Hierin zijn vier prioriteiten benoemd:

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

De NOVI is een permanent en aanpasbaar proces. Er wordt uitgegaan van een terugkerende cyclus van vier jaar. Jaarlijks, in het voorjaar, is er een nationale NOVI-conferentie over de voortgang van de uitvoering, nieuwe ontwikkelingen en inzichten. Ook wordt een tweejaarlijkse monitor uitgevoerd door het Planbureau voor de Leefomgeving. Elke vier jaar vindt een uitgebreide beleidsevaluatie plaats, evenals een onderzoek naar de mening van burgers en wordt de NOVI zo nodig aangepast.

Planspecifiek

Uit de NOVI volgen geen uitgangspunten en/of randvoorwaarden voor de gebruikswijziging binnen het plangebied. Met onderhavige ontwikkeling zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en ladder voor duurzame verstedelijking

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en over programmering te voorkomen is in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Planspecifiek

Het plan betreft het wijzigen van het gebruik van de bestaande woning naar een recreatiewoning. De ladder voor duurzame verstedelijking levert derhalve geen belemmering op voor de ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021. De Omgevingsvisie 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 Omgevingsvisie is uitgewerkt aan de hand van 7 thema's en 3 regio's. De thema's zijn als volgt:

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

De drie regio's zijn U16, Amersfoort en Foodvalley

De Omgevingsvisie 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 Interim Omgevingsverordening, die tegelijk met de Omgevingsvisie is vastgesteld. Op grond van de Wro heeft de Omgevingsvisie alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De Interim Omgevingsverordening zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

Aantrekkelijke landschappen

Elk Utrechts landschap heeft zijn eigen kwaliteiten die mede richting geven aan de daarin gelegen en omliggende functies en hun ontwikkelingsmogelijkheden. Daarom willen wij op de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen voortbouwen en deze doorontwikkelen in onze provincie. Een landschap is geen statisch plaatje; landschap is altijd in ontwikkeling en elk landschap heeft ruimte voor een vorm van dynamiek. Maar wel op zo'n manier dat de landschapskwaliteit wordt doorontwikkeld en beter beleefbaar wordt, onder andere met behulp van creatieve verbeeldingskracht. In het werken met landschapskwaliteit gaan we uit van een samenspel tussen het beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties). Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten van het landschap. Voor de open landschappen gelden andere principes dan voor de meer gesloten landschappen. Landschappen vragen om bebouwing die qua maat en schaal passen bij de kernen die in het landelijk gebied gelegen zijn.

Planspecifiek

Dit plan voorziet in het wijzigen van het gebruik van een bestaande woning naar een recreatiewoning.

Er worden in de tuin vier parkeerplaatsen met half verharding gerealiseerd. De parkeerplaatsen zijn goed ingepast binnen de bestaande landschapsstructuur waarbij rekening is gehouden met de aanwezige kernkwaliteit. Dit plan is in overeenstemming c.q. niet in strijd met de Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

De Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021. De omgevingsverordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de omgevingsverordening staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de omgevingsverordening zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

De omgevingsverordening geeft soms harde ruimtelijke grenzen aan. Soms wordt volstaan met de verplichting om een ruimtelijke keuze voor een bepaald beleidsaspect goed te onderbouwen. Daarnaast bevat de omgevingsverordening ook regels die voortvloeien uit het Barro. Bij de verordening zijn verschillende kaarten opgenomen.

Planspecifiek

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Omdat voorliggend plan gelegen is binnen het Natuur Netwerk Nederland (NNN), is artikel 6.3 van de verordening (Instructieregel geen aantasting Natuurnetwerk Nederland) van toepassing. Hierin wordt beschreven dat bestemmingsplannen voor gebieden binnen NNN geen nieuwe bestemmingen en regels toestaan die nadelige gevolgen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN, zoals bedoeld in bijlage 10 'Wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland', of die kunnen leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van het NNN. Voorliggend plan voorziet in het wijzigen van het gebruik van de woning van reguliere woning naar een recreatiewoning binnen het huidige bouwvlak. Er is geen sprake van uitbreiding van de bebouwing. Aan de hand van bijlage 10 wordt getoetst of er sprake kan zijn van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Hiervoor worden de volgende vier aspecten gehanteerd aan de hand van beschikbare informatie:

- a. Bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem
- b. De robuustheid en aaneengeslotenheid van het NNN
- c. De aanwezigheid van bijzondere soorten
- d. De verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen

Voorliggend plan voorziet niet in het aanbrengen van fysieke wijzigingen binnen het plangebied. De bestaande en potentiële waarden worden daarmee door onderhavig plan niet aangetast. Het plan bestaat uit een woonpand met erf en tuin.

Omschrijving omgeving geven:

- a. In de directe omgeving bestaat het gebied uit een bosachtige omgeving. Door de ontwikkeling is het mogelijk dat gasten gaan wandelen in het omliggende gebied. Gezien de aard en omvang van de functie is dit extra dag recreatief gebruik in de omgeving zeer beperkt.

Gesteld kan worden dat het wijzigen van de woning van reguliere woning in recreatiewoning geen negatieve effecten geeft op de aanwezige en potentiële ecosystemen.

- b. De beoogde functie als recreatiewoning heeft geen uitbreiding tot gevolg voor het bouwvlak. Er wordt geen extra oppervlak onttrokken van het NNN. Er vindt geen wijziging plaats door bijvoorbeeld de aanleg van een extra weg in het omliggende bosgebied.
- c. Voorliggend plan voorziet enkel in het gebruik van de huidige woning als recreatiewoning. Er worden geen fysieke ingrepen in het omringende gebied gedaan.
- d. Voorliggend plan voorziet, los van de aanleg van een aantal parkeerplaatsen in het bouwvlak, niet in het uitvoeren van andere fysieke ingrepen binnen en buiten het bouwvlak.

Op basis van bovenstaande analyse wordt geconcludeerd dat dit plan geen negatieve effecten heeft op de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied.

3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 Structuurvisie Woudenberg 2030

In de Structuurvisie van Woudenberg staat voor wat betreft recreatie het volgende opgenomen: “Op de Utrechtse Heuvelrug groeit tot 2030 de recreatie naar verwachting met 10%-20%. Woudenberg wil deze groei benutten.

De gemeente draagt komende jaren bij aan de recreatieve hoofdstructuur van de provincie Utrecht door **het accommoderen van meer kwaliteit en diversiteit**. In potentie is Woudenberg daar goed toe in staat. De gemeente biedt immers een breed pakket aan recreatieve voorzieningen: van vermaak op het Henschotermeer tot cultuur en natuur bij de Pyramide van Austerlitz, langs de Grebbelinie en spoordijk en op verschillende landgoederen.

Daarnaast biedt met name het buitengebied nog uitgebreide mogelijkheden tot sportief recreëren. De grootste opgave ligt in:

- Het verbinden en combineren van partijen;
- Het verbeteren van de verblijfskwaliteit;
- Het verlengen van de verblijfsduur (seizoen verlenging).

De sectoren en partijen die daarvoor van belang zijn: de agrarische sector met haar agrariërs, **de cultuurhistorie** en het erfgoed met o.a. de landgoedeigenaren, natuur en landschap en hun organisaties en de (recreatieve) ondernemers en winkeliers in het centrum van Woudenberg en daarbuiten, zoals de eigenaar van hotel Schimmel en de campings rondom het Henschotermeer. Voor deze sectoren schept de gemeente condities die leiden tot kwaliteitsverbetering en vruchtbare samenwerking. Alleen dan is het mogelijk een sterke en duurzame recreatieve structuur te ontwikkelen in Woudenberg die onderdeel uitmaakt en meeprofiteert van de recreatieve hoofdstructuur op provinciaal niveau:

- De agrarische sector: door middel van professionele verbreding met recreatieve nevenactiviteiten, natuur en landschapsbeheer en verbetering van de landschappelijke kwaliteiten;

- **Cultuurhistorie en erfgoed: door middel van het openstellen, beleefbaar maken** en (multifunctioneel) benutten (**recreatief, zakelijk, horeca, etc.) van de** landgoederen en **de cultuurhistorische waarden in de gemeente;**
- Natuur en water: door middel van bescherming en het beleefbaar maken van de intrinsieke waarde van biodiversiteit en natuur;
- Toevoegen van nieuwe recreatieve functies, mits dit leidt tot een integrale kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Versterken van promotie en samenwerking.

Toets

Het Witte Huis is gebouwd in 1827 en is gelegen in het buitengebied van Woudenberg. Het perceel is op loopafstand gelegen van zowel de Pyramide van Austerlitz (ca. 2,5 km.) als het Henschotermeer (ca 4,5 km). Het beschikbaar stellen van het cultuurhistorisch waardevolle pand draagt, los van het behoud van het pand, bij aan het accommoderen van meer kwaliteit en diversiteit in recreatie. Het verzoek is derhalve in overeenstemming met de Structuurvisie. Met een afzonderlijke belangenafweging kan derhalve medewerking worden verleend.

Planspecifiek

Onderhavig plan is in overeenstemming c.q. niet in strijd met de structuurvisie.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Bro wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht). Het gaat daarbij (vooral) om de mogelijke effecten van de activiteit dat dit het plan heeft op de omgeving. Bij deze effectbeschrijving is uitgegaan van de maximale invulling van de ruimte die het plan biedt.

4.1 Bedrijven en Milieuzonering

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen. Zo wordt zoveel als mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

Milieuzonering is een hulpmiddel bij ruimtelijke planvorming. Het is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Figuur 6: Richtafstanden bedrijven en milieuzonering

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In een gemengd gebied is sprake van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen dan bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

Planspecifiek

Het verzoek betreft het wijzigen van het gebruik van een woning (woonfunctie) naar een recreatiewoning (logiesfunctie). Een woning is een gevoelige functie maar een recreatiewoning niet. Los daarvan is het dichtstbijzijnde bedrijf op zeer grote afstand (ca 950 meter) gelegen waardoor het aspect milieuzonering en bedrijven geen belemmering vormt voor het project.

4.2 Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodemkwaliteit is op nationaal niveau vastgelegd in de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Er wordt gestreefd naar een duurzaam bodembeheer. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de beoogde functie(s).

Toets omzetten woning naar recreatiewoning

Ter plaatse is reeds een woning aanwezig. Het feit dat het een gebouw betreft voor menselijke bewoning is relevant. Ten tijde van de bouw van de woning is immers gebleken dat de bodem geschikt was voor een woonfunctie. Indien de bodem voldoende kwaliteit heeft om te dienen als ondergrond voor een woning, dan is deze eveneens geschikt als ondergrond voor een recreatiewoning. Een bodemonderzoek is derhalve niet benodigd.

Planspecifiek

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de gebruikswijziging van de woning naar een recreatiewoning.

4.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt vooral in het ruimtelijk spoor bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai van inrichtingen gelegen op een gezonde industrieterrein. In de Wgh worden daarnaast de zogenoemde geluidsgevoelige objecten beschermd tegen geluidshinder. De wet heeft een sterke link met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Planspecifiek

Het verzoek betreft het wijzigen van het gebruik van een woning (woonfunctie) naar een recreatiewoning (logiesfunctie). Een logiesfunctie is geen geluidgevoelige bestemming. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor het project.

4.4 Geur

Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

De Wgv vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij vergunningverlening voor inrichtingen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

Op grond van de Wgv dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin rundvee wordt gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden.

De wettelijke definitie van een geurgevoelig object is: "gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor een permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt." Volgens de definities uit de Wet geurhinder en veehouderij is een camping geen geurgevoelig object. Een al dan niet (legaal) permanent bewoonde recreatiewoning is wel een geurgevoelig object. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie. Voor het (buiten)gebied is geen gemeentelijke verordening vastgesteld.

Planspecifiek

Nabij het plangebied bevindt zich geen belemmerende agrarische bedrijvigheid. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de realisatie van het project.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Beleid en regelgeving

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Er is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. De belangrijkste zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO₂) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM10 of NO₂ bedraagt 40 µg/m³. De grenswaarde van PM2,5 ligt op 25 µg/m³.

In de Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16 Wm) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden.

De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Als de 3% grens voor PM10 of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3% grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

4.6.2 Relatie met het plangebied

Het voorliggende plan maakt de transformatie van een woning naar een recreatiewoning mogelijk. Deze ontwikkeling zal 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit ten aanzien van PM10 als NO₂. Dit wordt ondersteund door het gegeven dat in de Regeling NIBM voor woningbouwplannen de NIBM-grens op 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg ligt. Als verkeerskundig kengetal kan voor 1.500 woningen een aantal verkeersbewegingen van circa 7.500 motorvoertuigen per etmaal worden gehanteerd (5 motorvoertuigen per etmaal, per woning).

Toets

Duidelijk is dat bij het onderhavige plan het aantal verkeersbewegingen juist afneemt (van 8,6 naar 2,8 verkeersbewegingen per dag). Het voorgaande betekent dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader en er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Het Besluit gevoelige bestemmingen geldt alleen binnen 300 meter van rijkswegen en 50 meter van provinciale wegen. Het plangebied ligt op een grotere afstand van dergelijke wegen. Derhalve is het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing op het onderhavige plan.

Planspecifiek

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect luchtkwaliteit.

4.7 Externe veiligheid

Wetgeving

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is vastgelegd dat er rekening wordt gehouden met de invloed van de risicovolle inrichtingen en/of transportroutes op geplande gevoelige objecten. Er wordt voorkomen dat zich (beperkt) kwetsbare objecten binnen de 10-6 risicocontour van risicovolle inrichtingen/transportroutes bevinden. Risicobronnen voor de externe veiligheid zijn met name bedrijven (inrichtingen) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, water, spoor, buisleidingen).

Inrichtingen

In het Bevi zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico (PR). Voor het groepsrisico (GR) is een verantwoordingsplicht opgenomen. Hiermee worden de aan te houden afstanden tussen risicovolle inrichtingen en kwetsbare en beperkte objecten gewaarborgd. In het Bevi is aangegeven welke inrichtingen onder de reikwijdte van het besluit vallen. Het gaat onder andere om LPG-tankstations, bedrijven waar meer dan 10.000 kilo (of liter) verpakte gevaarlijke stoffen met brandbare en giftige verbindingen in één opslagvoorziening aanwezig is, grote ammoniakkoelinstallaties en spoorweg-emplacementen waar gerangeerd wordt met gevaarlijke stoffen. Ook bedrijven waarop het Besluit risico zware ongevallen 1999 (Brzo'99) van toepassing is, vallen ook onder de reikwijdte van het Bevi.

Transport via weg, water en spoor

Voor de routing van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van belang. Gemeenten mogen voor de zogenaamde routeplichtige stoffen gemeentelijke wegen binnen hun grenzen aanwijzen waarover deze gevaarlijke stoffen mogen worden vervoerd (en daarbuiten dus niet). Redenen voor routing zijn bijvoorbeeld het omzeilen van kwetsbare situaties als dichte bebouwing, een ziekenhuis of waterwingebied. De meeste provinciale wegen zijn geschikt om in de routing te worden opgenomen. Voorwaarde is wel dat door de gemeente aangewezen routes aansluiten op wegen waar het vervoer van gevaarlijke stoffen ook is toegestaan.

Transport via buisleidingen

Vanaf 1 januari 2011 regelt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling de externe veiligheid rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Het Bevb sluit zoveel mogelijk aan bij het Bevi.

Planspecifiek

Gezien de risicokaart van de provincie Utrecht zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig. In de directe nabijheid van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Tevens liggen er geen buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen in de directe nabijheid van het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.8 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

Planspecifiek

In of nabij het plangebied zijn er geen hoogspanningsmasten of -kabels aanwezig. Tevens zijn er geen warmwaterleidingen of andere kabeltracés gelegen. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het project.

4.9 Water

4.9.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid. In het Bro is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. De voor het kwantiteits- en het kwaliteitsbeheer verantwoordelijke waterbeheerder in het plangebied is het waterschap Vallei en Veluwe.

4.9.2 Beleid waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht Regionaal;
- Blauw Omgevingsprogramma;
- Keur Waterschap Vallei en Veluwe 2013.

Toets

Uit de digitale watertoets blijkt dat het wijzigen van het gebruik van de bestaande woning en de aanleg van vier parkeerplaatsen in de tuin er geen watervergunning benodigd is. Om verharding en hittestress te voorkomen is er voor de verharding gekozen om half verharde tegels toe te passen.

Planspecifiek

Er is geen watervergunning benodigd voor het plan. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van het project.

4.10 Natuurbescherming

Wet natuurbescherming (Wnb)

Per 1 januari 2017 is de Wnb in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt ook nog het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn.

Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen. Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is om exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten.

In de gemeente Woudenberg is de provincie Utrecht het bevoegd gezag voor de Wnb. De provincie handhaaft in haar Omgevingsverordening de vrijstelling voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden voor de soorten die ook al vielen onder de vrijstelling in de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven). Tenslotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat eenieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden.

Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Quick scan Flora en Fauna

Door Regelink Ecologie en Landschap is een quick scan Flora en Fauna opgesteld.

Nee, tenzij toets

Door Bureau Bleijerveld is een Nee, tenzij toets opgesteld.

Ecologisch werkprotocol

Door Bureau Bleijerveld is een ecologisch werkprotocol opgesteld.

Planspeciek

Op basis van het onderzoek door Regelink, de Nee, tenzij toets en het ecologisch werkprotocol van Bureau Bleijerveld kan geconcludeerd worden dat het aspect Flora en fauna geen belemmering vormt voor de realisatie van het project.

4.11 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Cultuurhistorie omvat vele aspecten zoals het archeologisch erfgoed, (archeologische) monumenten, landschappelijke elementen en structuren, stedenbouwkundige structuren en delen van de infrastructuur. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is om het binnen een gebied aanwezige cultuurhistorische erfgoed te behouden.

Toets

Het perceel kent geen dubbelbestemming voor cultuurhistorische waarden maar er bevindt zich wel een gemeentelijke monument (het Witte Huis). De bestaande woning wordt verbouwd en verduurzaamd en gewijzigd en dienst te kunnen doen als recreatiewoning.

In het voortraject zijn de plannen besproken met de monumentencommissie die op voorhand geen bezwaar had tegen de verbouwing en de wijzigingen die plaatsvinden aan het monument. De ontwikkeling in het plangebied doet derhalve geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het pand.

Planspecifiek

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

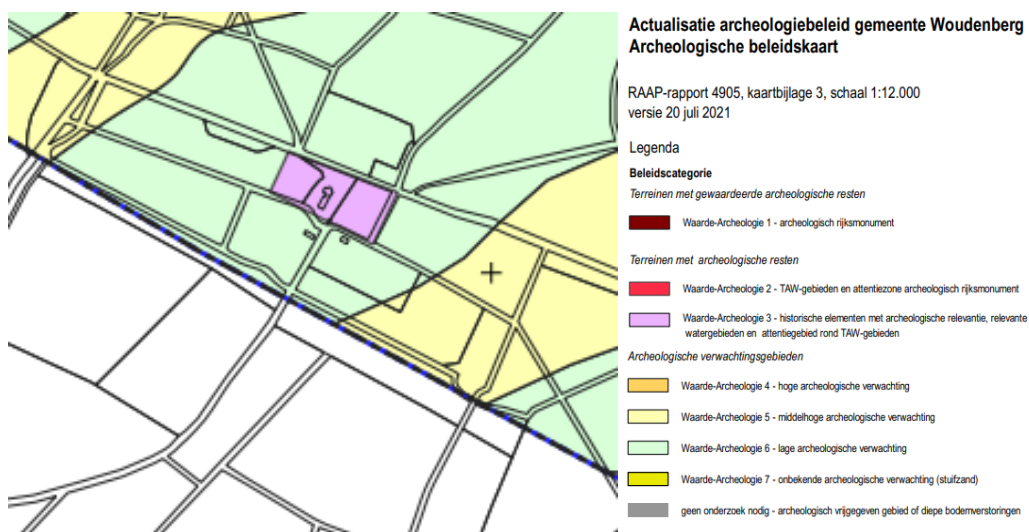
Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de daarvoor bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland.

Het is een integrale wet die betrekking heeft op de museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Om het archeologisch erfgoed beter te beschermen, dient de gemeente bij het vaststellen van een ruimtelijk plan rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachte monumenten. Als behoud in de bodem geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. Een bouwplan dient te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

Toets

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting.



Figuur 8: Uitsnede actualisatie archeologiebeleid (plangebied paars)

In het bestemmingsplan is op basis van deze verwachting de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' aan een deel van de gronden toegekend. Op basis van de archeologische dubbelbestemming dient bij ingrepen die een grotere oppervlakte beslaan dan 1000 m² en dieper de grond in gaan dan 0,5 m archeologisch onderzoek te worden verricht. Met het voorliggende plan wordt het gebruik van de bestaande woning gewijzigd naar een recreatiewoning en worden er vier parkeerplaatsen aangelegd op half verharde tegels.

De werken en werkzaamheden blijven ruimschoots onder de ondergrens van de omgevingsvergunningplicht. Als bij werkzaamheden, anders dan het doen van opgravingen, vondsten worden gedaan waarvan wordt vermoed dat het archeologische vondsten betreft, moeten deze op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed c.q. gemeente Woudenberg) worden gemeld en gedurende zes maanden ter beschikking worden gehouden voor onderzoek.

Planspecifiek

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Verkeer en parkeren

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

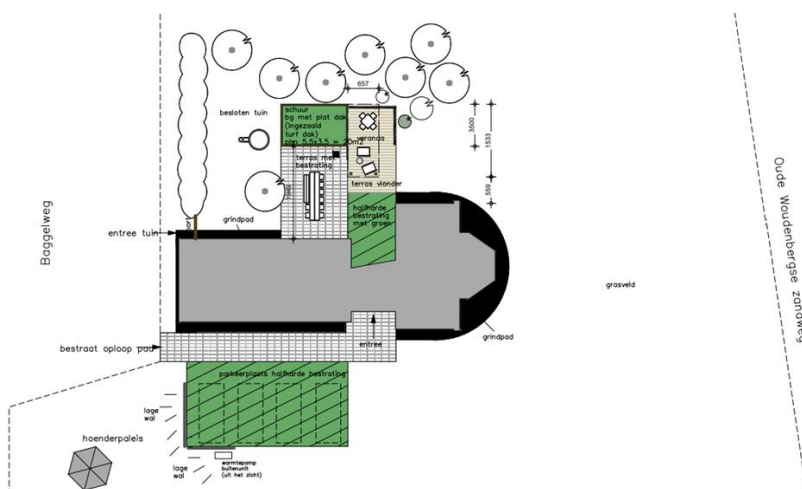
Het plangebied is gelegen aan de Zeisterweg 106 te Woudenberg. Het plangebied heeft reeds een bestaande uitweg.

Toets parkeren

Uitgangspunt is dat de ontwikkelingen binnen het plangebied voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De parkeernormen zijn ontleend aan de ASVV 2012. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is afhankelijk van de soort en het aantal woningen wat uiteindelijk gerealiseerd wordt. Onderstaand treft u een berekening aan van de huidige en de toekomstige situatie waarbij een gebruik als recreatiewoning gelijk is getrokken aan een gebruik als woning.

Huidige situatie en toekomstige situatie

Aantal	Type	Norm ASVV 2012	Vereist
1	Woning Koop, vrijstaand buitengebied	2,4 p.p.	3 p.p.
			===== +
Totaal			3 p.p.



Figuur 9: parkeerplaatsen op half verharde bestrating

Op het bestaande parkeerterrein worden vier parkeerplaatsen gerealiseerd op halfverharde bestrating. Er wordt daarmee voldaan aan de parkeernorm.

Toets verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

Het CROW publiceert kencijfers voor de verkeersgeneratie van verschillende functies. De kencijfers uit deze publicatie zijn gebaseerd op onderzoek en op algemene aannames. Voor het bepalen van de huidige en toekomstige verkeersgeneratie van dit recreatieterrein wordt uitgegaan van kencijfers/uitgangspunten die zijn gebaseerd op zowel de kencijfers van het CROW als op specifieke op dit recreatieterrein toegespitste uitgangspunten.

Bestaande en nieuwe situatie

De uitgangspunten van de huidige en toekomstige verkeersgeneratie zijn koop, huis, vrijstaand, buitengebied, niet stedelijk. Dit komt neer op een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 per woning per etmaal.

Planspecifiek

Het wijzigen van het gebruik levert per saldo niet meer verkeersgeneratie op. Het aspect verkeer en parkeren levert derhalve geen belemmering op voor de realisatie van het project.

5. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt besproken hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Onder andere naar aanleiding van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2:12, onder a, onder Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dient onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van de vergunning.

In principe dient bij deze vergunningverlening tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. De vaststelling van zo'n plan kan achterwege blijven indien:

- Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- Het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6:13, eerste lid, onder c, 4, onderscheidenlijk 5, Wro niet noodzakelijk is; en
- Het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, Wro niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten, als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening. De kosten worden dankzij de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie en afstemming omwonenden

Organisaties, omwonenden, stichtingen en verenigingen in de nabije omgeving van de woning zijn uitgenodigd. Op uitnodiging is er een informatie bijeenkomst georganiseerd op donderdag 19 januari 2023 bij de plaatselijke horecagelegenheid. Omwonende en betrokkenen zijn geïnformeerd over de plannen. Tevens is er ruim de tijd genomen voor meedenken en inbreng van de participant en tips.

De participanten die aanwezig waren op de bijeenkomst reageren enthousiast op de verbouwingsplannen. We hebben diverse rapporten gedeeld zoals het ecologisch -en bouwhistorisch rapport en bouw -en ontwerpplannen.

Positief: luxe, mooie uitstraling, enthousiast over zoveel mogelijk monumentaal behoud / restauratie gevel, afbeeldingen en bedachte plaats voor zonnepanelen en parkeerplek. Behoud en restauratie kippenhok. Enthousiast over de (bouw)plannen en ontwerp interieur en zoveel mogelijk authentiek behoud exterieur (bel, witte gevel).

Tips: geen auto's in zicht van de laan, dit is een prachtig uitzicht. Behoud van de bel aan de gevel, heel belangrijk i.v.m. stukje geschiedenis. Verzakking/ scheur in de muur aanpakken, gebruik zonnepanelen i.v.m. duurzaamheid, gebruik verharde weg i.p.v. Beukenweg i.v.m. hoeveelheid verkeer en beschadigen natuurweg. Gasten naar Baggelweg sturen i.p.v. Zeisterweg i.v.m. google maps.

Negatief: de huidige naam van het witte huis. Dit is niet zoals het oorspronkelijk was (kleiner). Dit weer aanpassen naar oorspronkelijke staat. Mogelijk beschadigen natuur als gasten zich niet aan de regels houden. Uit ervaring weet Staatsbosbeheer dat dit nauwelijks voorkomt maar uiteraard blijven zij waakzaam.

De inbreng van participanten wordt meegenomen. Er zijn in aanloop naar de bijeenkomst geen berichten binnen gekomen van de genodigden. Tijdens de bijeenkomst hebben de participanten uitgebreid de mogelijkheid gekregen vragen te stellen. De participanten waren zeer enthousiast en de gegeven tips nemen wij zoveel mogelijk mee. De participanten waren blij met de uitnodiging en mogelijkheid om alle informatie in te kunnen zien die wij tijdens de bijeenkomst hebben gedeeld. Een participant heeft een vraag over wat zij meekrijgen van de verhuur. Vraag gaat over niet naleven van de regels binnen het natuurgebied door gast, overlast van bijvoorbeeld de Beukenweg wanneer gasten deze zullen gebruiken i.p.v. de verharde weg. Dit wordt ondervangen door de boswachter in de omgeving te vragen extra op te letten, direct contact mogelijk te maken met de verantwoordelijke afdeling/medewerker. Dit stemde tevreden. Daarnaast verwachten de participanten en Staatsbosbeheer dat i.v.m. de hogere prijsklasse een bewust publiek gebruik maakt van de recreatiewoning. Gasten en bijvoorbeeld de schoonmaak/afvaldienst aansturen op gebruik van verharde weg.

In de bijlage is het participatieverslag toegevoegd.

De ontwerp omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing worden op grond van artikel 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van ter inzage legging kan een ieder zowel mondeling als schriftelijk zijn zienswijzen over het plan naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders.

De ontwerp omgevingsvergunning met alle bijlagen is digitaal raadpleegbaar via ruimtelijkeplannen.