

Rumelaarseweg 34, Woudenberg

Boerderij Ringelpoel
principeverzoek ruimte voor ruimte

A photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a lush green field with tall grass. A metal gate is visible on the left side. In the background, there is a large farm building with a dark roof and a chimney. The sky is overcast.

18 september 2017

COLOFON

opdrachtgever:

Landgoed Ringelpoel
P.a. 't Schoutenhuis
contactpersoon: ing. J.L. Scheffer
Postbus 13
3940 EA Woudenberg

adviseur:



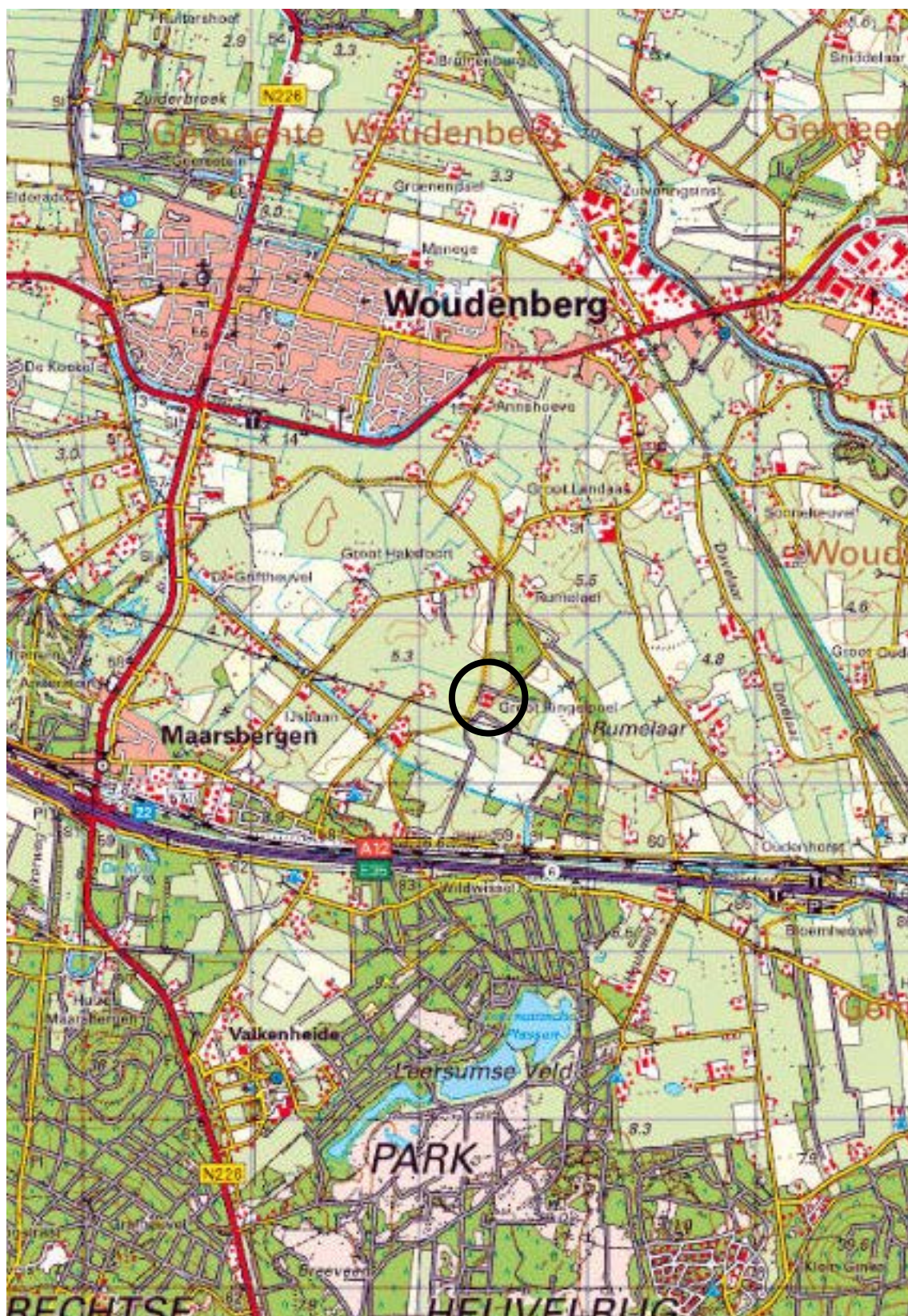
Landschapsarchitectuur
Duurzame Stedebouw
Toegepaste Ecologie
Juridische Planologie

Adviesbureau Haver Droeze bnt
Muurhuizen 165b
3811 EG Amersfoort
T: 033-4613535
F: 033-4651898
E: info@haverdroeze.nl

© Niets uit deze uitgave mag, geheel noch gedeeltelijk, worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van de uitgever. De uitgever heeft ernaar gestreefd de auteursrechten van afbeeldingen in deze uitgave te regelen volgens de wettelijke bepalingen. Degene die desondanks meent zekere rechten te kunnen doen gelden, wordt verzocht zich tot de uitgever te wenden.

INHOUD

1. INLEIDING	5
2. ONTSTAANSGESCHIEDENIS	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Groot Ringelpoel	9
3. TOETSING AAN BELEID	10
3.1 Provinciaal beleid	10
3.2 Gemeentelijk beleid	10
4. ONDERZOEKEN	13
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	13
4.2 Externe veiligheid	13
4.3 Bodem	14
4.4 Bedrijven en milieuzonering	14
4.5 Ecologie	14
4.6 Water	15
4.7 Geluid	15
4.8 Luchtkwaliteit	17
5. PLANBESCHRIJVING	19
6. CONCLUSIE	21
7. BIJLAGE 1 - ONTWERP	22



Afbeelding 1: Ringelpoel ter hoogte van Rumelaarseweg 34.
Bron: www.topotijdreis.nl

1. INLEIDING

Op het perceel aan Rumelaarseweg 34 in Woudenberg staat boerderij Ringelpoel; een voormalig agrarisch bedrijf inclusief bijbehorende bedrijfsbebouwing (zie afbeelding 1 en 2) dat deel uitmaakt van landgoed Ringelpoel. De agrarische functie op boerderij Ringelpoel is beëindigd. Met het oog op de duurzame instandhouding van het landgoed is er de wens om in het kader van ruimte-voor-ruimte de huidige agrarische bebouwing volledig te slopen (3000m²) en het erf (mest- en kuilplaten en verharding) te schonen in ruil voor de vernieuwing van de bedrijfswoning en de realisatie van twee extra woningen op het perceel. De agrarische bestemming wordt daarbij omgezet naar de bestemming wonen. Daarnaast is het de wens om als onderdeel van deze ontwikkeling de landschappelijke kwaliteit te verbeteren en herstellen door de aanleg van o.a. houtwallen en hagen. Om de sloopkosten en de kosten van het herstellen van het karakteristieke landschap te dragen, wordt medewerking gevraagd voor vernieuwing van de bestaande bedrijfswoning en toevoeging van 2 nieuwe woningen.

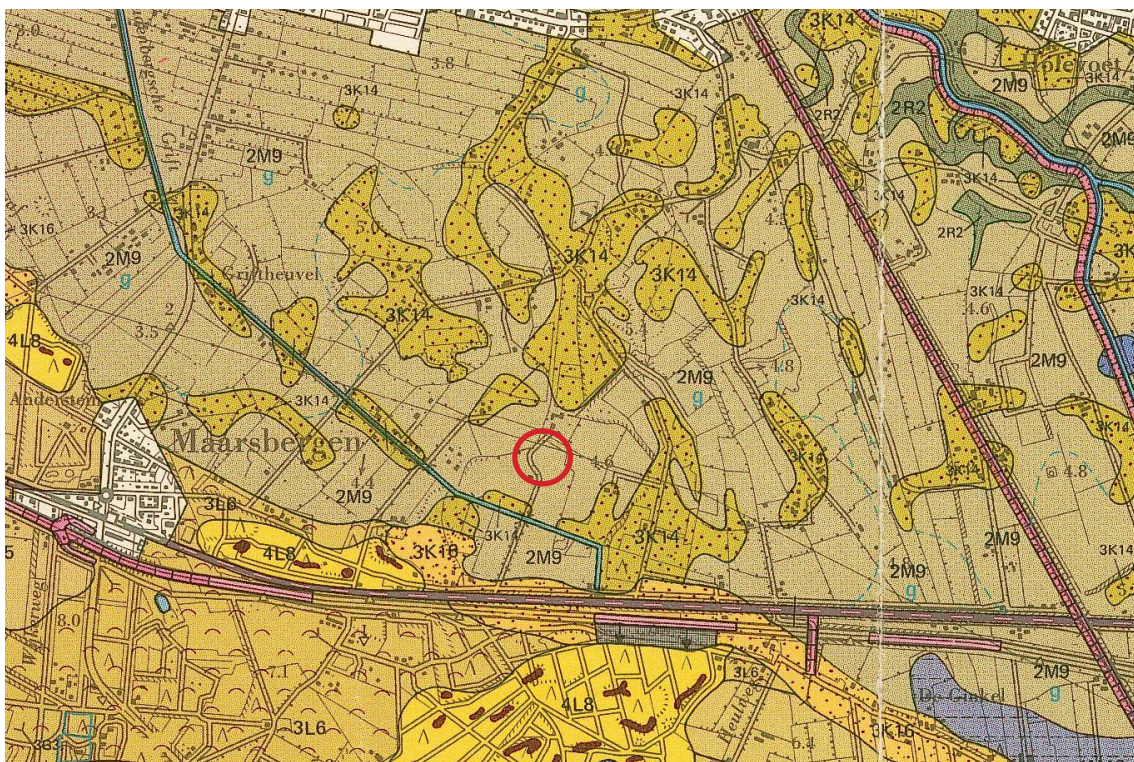
Voorliggend principeverzoek is bedoeld om duidelijkheid te krijgen over de bereidheid tot medewerking aan de beoogde functieverandering en de vervanging van de bedrijfswoning en toevoeging van 2 extra woningen in combinatie met ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitswinst. Daartoe wordt in het kader van dit principeverzoek ingegaan op de locatie en het beoogde bouw- en inrichtingsplan. Daarnaast worden de belangrijkste aandachtspunten vanuit beleid en milieu behandeld.

De planologische verankering van deze ontwikkelingen zal worden gevormd door een bestemmingsplan waarin de agrarisch bestemming van het perceel aan Rumelaarseweg 34 wordt vervangen door een woonbestemming met ruimte voor drie woningen.

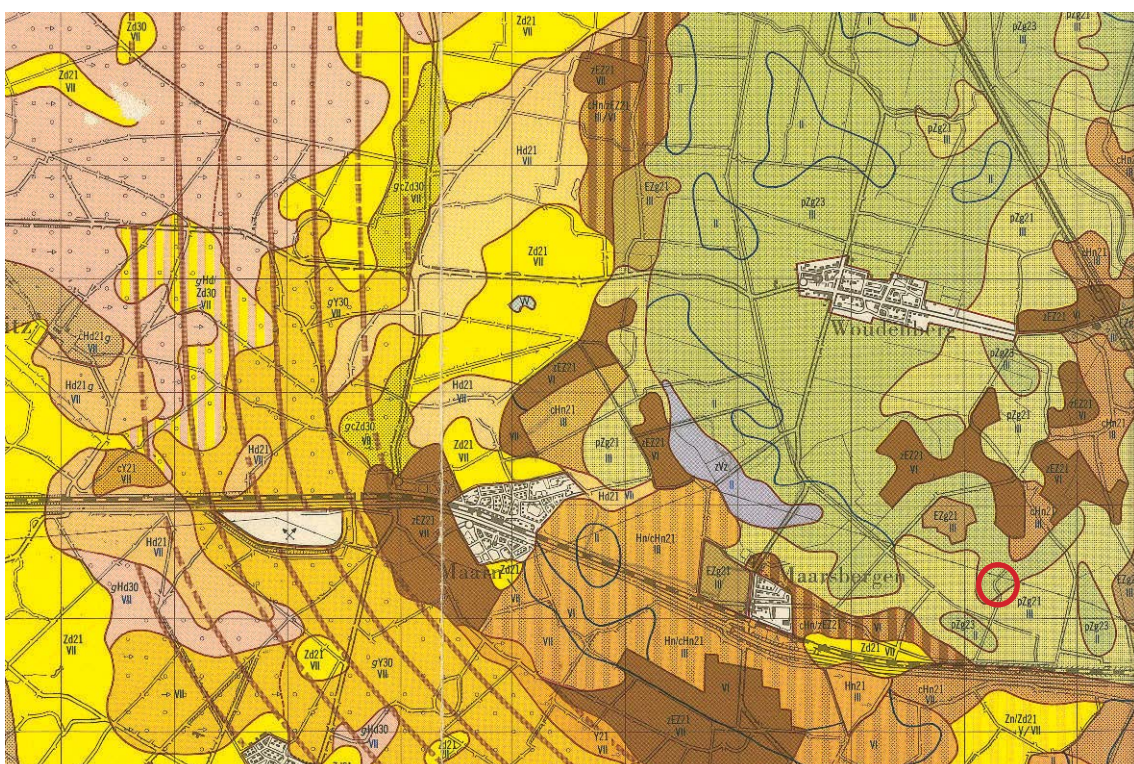


Afbeelding 2: Luchtfoto van erf Rumelaarseweg. De voormalig agrarische bebouwing wordt gesloopt. Het totale landgoed Ringelpoel is rechts in het groen aangegeven.

Bron: maps.google.nl



Afbeelding 3: Uitsnede geomorfologische kaart met verspoelde dekzanden(2M9) en dekzandruggen(3K14).
Bron: Stiboka



Afbeelding 4: Uitsnede bodemkaart. Rechtsonder de boerderij op de grens van lemig fijn zand(pZg23) en leemarm en zwak lemig fijn zand(pZg21).
Bron: Stiboka

2. ONTSTAANSGESCHIEDENIS

2.1 Algemeen

Oorspronkelijk maakte Woudenberg deel uit van het omvangrijke Westerwold of Westerwoud. Dit bos strekte zich vrijwel zeker in het noorden uit tot Leusden en Henschoten en in het zuiden tot Ruvoort bij de hofstede Rumelaar. In het westen strekte het zich uit tot de heidevelden van Maarn en Maarsbergen. De oudste ontginningen vonden vanaf de 11e eeuw plaats op de hogere delen van de Gelderse Vallei.

Op de smalle dekzandruggen (zie afbeelding 3 en 4) werden de eerste akkers in de vorm van kampen aangelegd. De boerderijen werden verspreid op de hellingen gebouwd. De kampongtingningen worden gekenmerkt door een mozaïek van kavels met zeer onregelmatig gevormde bouwkampen, weilanden en heide- of broekgebieden die elkaar op korte afstand afwisselen. In een aantal gevallen werd rond een groep kampen, die aan een eigenaar toebehoorden, een grens aangelegd in de vorm van een greppel of een houtwal.

In de 12e eeuw werd besloten dat in Woudenberg een gebied van 40 hoeven groot volgens het zogenaamde cope-principe ontgonnen moest worden. Hierbij werd – over een langere periode – voortgeborduurd op de al aanwezige hoofdstructuur met de Monnikenwetering en de Monnikendijk. Deze vorm van ontginning kenmerkt zich door een strakke strokenverkaveling. Hierdoor ontstond in Woudenberg een combinatie van kampongtingningen en opstrek, dat lange tijd (tot in de 19e eeuw) intact bleef. Met name de verbetering van de waterhuishouding na 1940 heeft voor grote wijzigingen in het landschap gezorgd omdat hiermee een proces van kavelvergroting werd ingezet waarbij de meeste houtwallen verdwenen.

Ringelpoel ligt binnen het kampenlandschap. Afbeelding 5 laat een voorbeeld kamp zien.

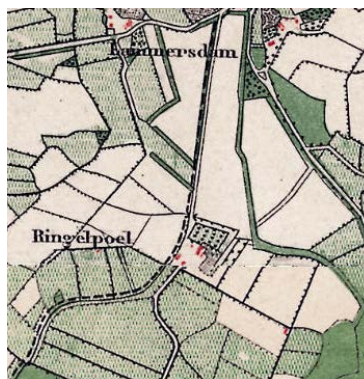


Afbeelding 5: Voorbeeld agrarisch bouwland omringd met houtwallen.

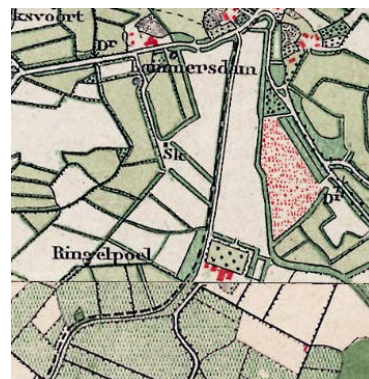
Bron: Adviesbureau Haver Droeze



1811-1832



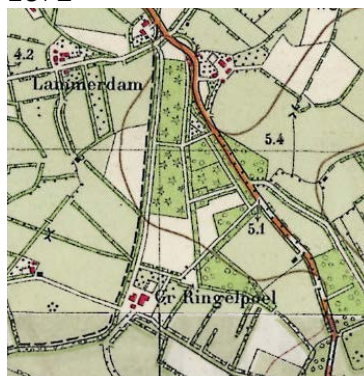
1872



1890



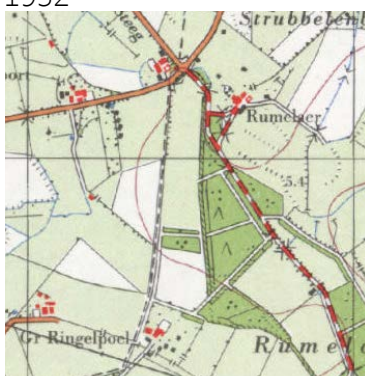
1932



1950



1960



1970



1980



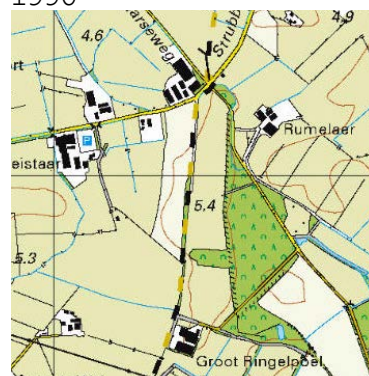
1990



2000



2007



2016

Afbeelding 6: Kadastrale en Topografische kaarten tussen 1811 en 2015. Al vanaf 1872 is Ringelpoel zichtbaar. Bron: kaart 1811 - 1832 RCE met aanpassingen van Greenhouse Advies BV; overige kaarten www.topotijdreis.nl

2.2 Groot Ringelpoel

Omstreeks 1370 wordt de eerste vermelding gedaan over de locatie Groot Ringelpoel, toentertijd hofstede Rumelaar genoemd. De boerderij Groot Ringelpoel ligt op de grens van de gemeente Woudenberg en de gemeente Utrechtse Heuvelrug. In het verleden lag er waarschijnlijk een complex met versterkt huis met een omgrachting, met daarbij een landgoed. In 1666 wordt het landgoed verkocht ten behoeve van het Juffrouwenconvenant van het Vrouwenklooster te De Bilt. Sinds de Reformatie bestond het klooster niet meer, maar de goederen werden beheerd door de Ridderschap van Utrecht. Rond 1795 gaat het gebied weer over in particulier eigendom en komt tenslotte in de negentiende eeuw in bezit van de familie De Beaufort. Hoewel er al geen sprake meer was van een kasteel wordt Rumelaar nog wel genoemd in de 17e-eeuwse lijst van Ridderhofsteden. Het goed kan teruggevonden worden op de kadasterkaart van 1832. Daarop kan een deel van een vierkante slotgracht herkend worden, iets ten noorden van de huidige boerderij Groot-Ringelpoel.

Vanaf 1872 is “Groot Ringelpoel” zichtbaar op de recentere topografische kaarten (zie afbeelding 6). Lange tijd bestaan de gronden rondom Ringelpoel voornamelijk uit een kleinschalig mozaïek van kampen. Zo nu en dan verandert de invulling van de percelen, maar tot in de tweede helft van de 20ste eeuw blijft de kleinschaligheid behouden. Daarna wordt er ook rondom Ringelpoel herverkaveld en verdwijnen de houtwallen tussen de percelen. Er ontstaat daardoor op sommige plaatsen een meer open weidelandschap.

Al vanaf het eerste moment dat Ringelpoel op de kaart verschijnt, zijn op het perceel diverse opstallen zichtbaar. Door de jaren heen wordt de bebouwing iedere keer vernieuwd en heeft het erf iedere keer een nieuwe verschijningsvorm. De laatste toevoeging was in 2007 toen er een agrarische schuur werd toegevoegd aan het erf. In totaal zijn er 3 schuren en een bedrijfswoning aanwezig. Het erf heeft geen karakteristieke bebouwing. Tot in de jaren '50 van de vorige eeuw was er bij de boerderij een grote boomgaard. Het erf wordt ontsloten via een smal pad aan de noordzijde dat uitkomt op de Rumelaarseweg. In de direct omgeving van Ringelpoel zijn aan de westzijde de houtwallen verdwenen, aan de oostzijde zijn nog diverse houtwallen aanwezig (zie afbeelding 7).



Afbeelding 7: De omgeving van Ringelpoel met daarbij aan de oostzijde nog diverse houtwallen.
Bron: maps.google.nl

3. TOETSING AAN BELEID

3.1 Provinciaal beleid

In 2016 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening herijkt vastgesteld. Voor de gewenste herontwikkeling van het erf is relevant dat artikel 3.10 uit de PRV (herijking 2016) toestaat om de voormalige agrarische functie te wijzigen naar een woonfunctie. Voorwaarde daarbij is dat het bouwperceel niet optimaal is gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw en de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt. Ook mogen de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Daarnaast staat artikel 3.11 de bouw van een nieuwe woning of woningen toe in ruil voor sloop van voormalige bedrijfsbebouwing. In ruil voor sloop van 1000-2500m² mag 1 extra woning worden gebouwd. In ruil voor 2500-4000m² sloop zijn twee extra woningen toegestaan. Boven de 4000m² zijn er drie extra woningen toegestaan.

Doel van de “sloopeis” is niet alleen het verminderen van de bebouwing in het landelijk gebied maar ook het voorkomen dat bebouwing achterblijft die ruimtelijk ongewenst gebruik uitlokt. Afwijking van de genoemde sloopnormen is mogelijk als dat leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan:

- herstel van landschapselementen;
- versterking van de cultuurhistorische hoofdstructuur (agrarisch cultuurlandschap) of lokale cultuurhistorische waarden;
- realisering van extra natuur binnen de Groene contour;
- oplossingen voor de wateropgave;
- realisering van wandel- en recreatiemogelijkheden;
- verbetering van het woonmilieu in een aangrenzende kern;
- sanering van niet-grondgebonden veehouderij uit de nabijheid van een natuurgebied (NNN).

De nieuwe woningen dienen te worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij. De betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

De boerderij bij Ringelpoel bestaat uit bijna 3000m² aan voormalige bedrijfsbebouwing die wordt gesloopt. Deze hoeveelheid aan sloopmeters staat 2 extra woningen toe door toepassing van artikel 3.11 uit de PRV.

3.2 Gemeentelijk beleid

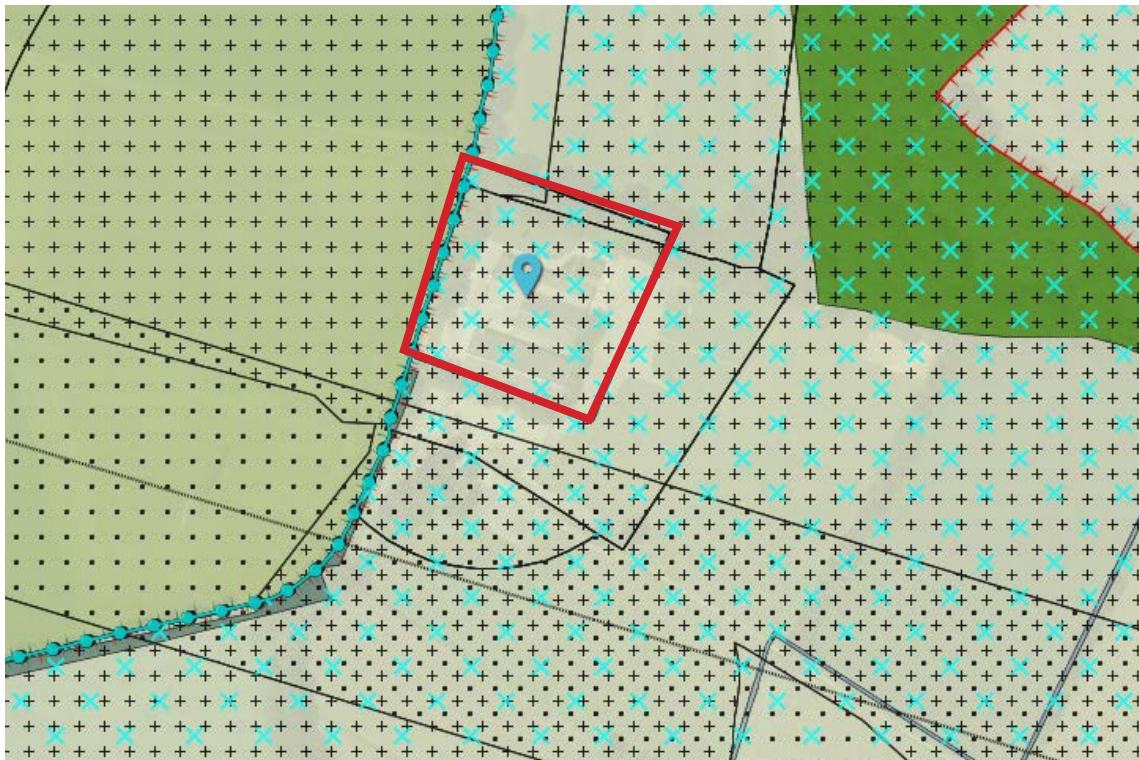
Voor het plangebied geldt bestemmingsplan “Buitengebied 2010” (zie afbeelding 8). In de huidige situatie heeft Rumelaarseweg 34 de bestemming “Agrarisch” (art. 3) met bouwvlak en de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. Het erf heeft daarnaast de gebiedsaanduidingen ‘Reconstructiewetzone- Verwevingsgebied’ en ‘Wetgevingzone- Wijzigingsgebied 7’. Ten slotte is de dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie 1’ (art.25) toegekend aan het perceel.

Voor de ontwikkelingen is relevant dat op grond van artikel 3.7.8 de bestemming ‘Agrarisch’ worden gewijzigd kan worden naar ‘Wonen’. Voorwaarde daarbij is dat het aantal woningen niet mag worden uitgebreid. Het bestemmingsplan kent voor de bestemming “Agrarisch” geen mogelijkheid om extra woningen te bouwen in ruil voor sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Opvallend is dat een dergelijke ontwikkeling wel mogelijk is binnen de woonbestemming (art. 20), mits de percelen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- voormalig agrarisch bedrijf' hebben. Deze aanduiding biedt ruimte om een tweede woning in de boerderij zelf te realiseren of een tweede vrijstaande woning in ruil voor sloopt van ten minste 1000m² aan vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing.

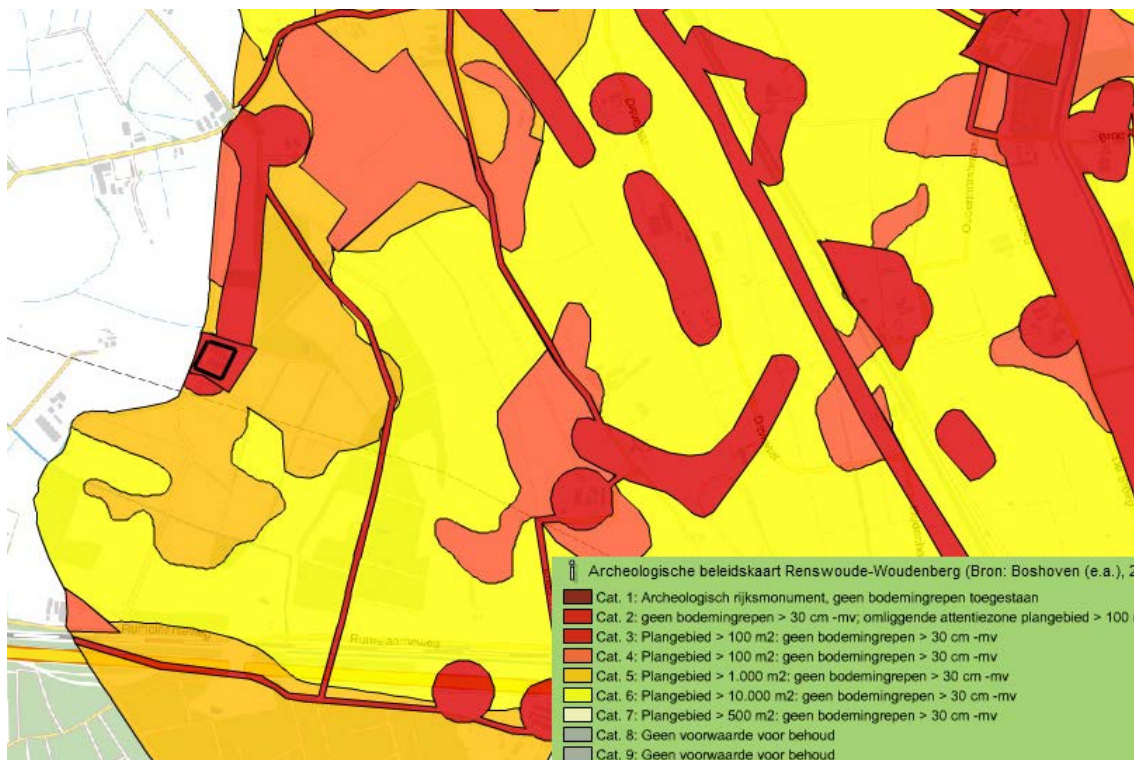
De aanduidingen 'verwevingsgebied' en 'wijzigingsgebied 7' bieden evenmin flexibiliteitsbepalingen om de bouw van extra woningen mogelijk te maken.

De dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 1' heeft een 'signaleringsfunctie'. Het perceel wordt aangemerkt als archeologisch waardevol perceel. In het bestemmingsplan is dat vertaald naar een regeling dat overeenkomt met het zwaarste archeologische regime. Hierdoor geldt een onderzoeksplicht voor alle ingrepen die dieper dan 30cm de bodem in gaan. Uitzondering hierop vormen ingrepen die moeten worden aangemerkt als vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering of bouwwerken, die zonder heikwerkzaamheden geplaatst kunnen worden.

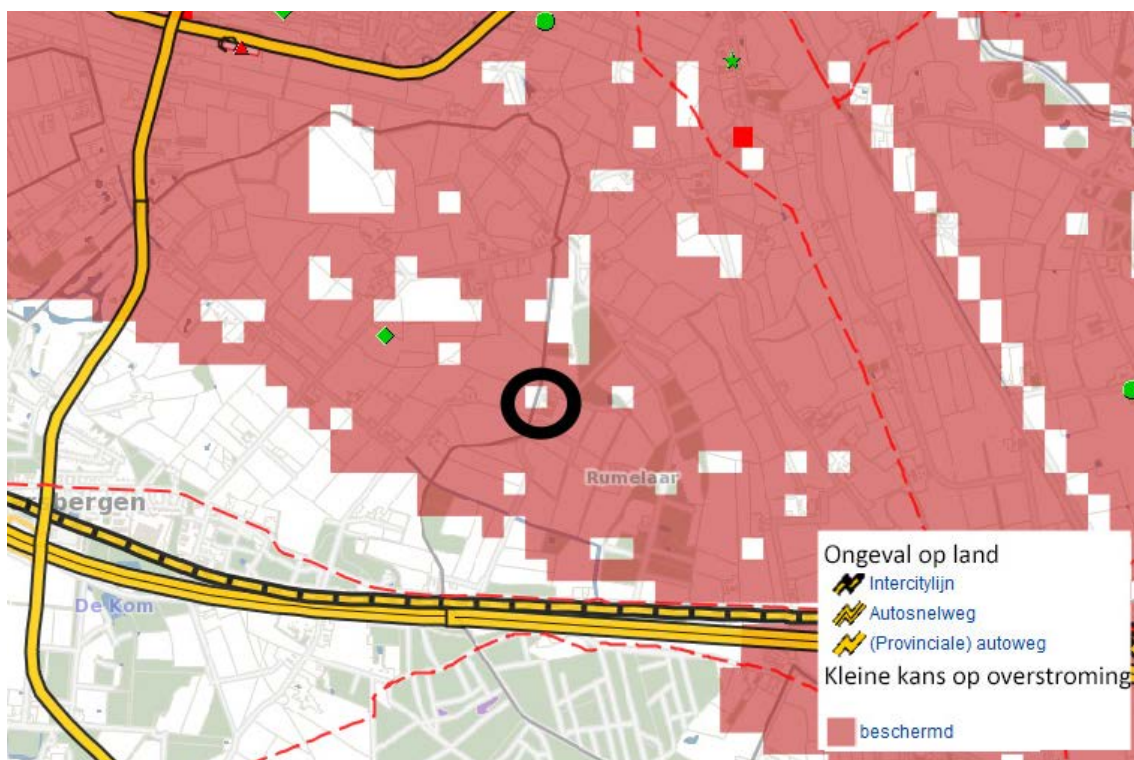


Afbeelding 8: Bestemmingsplan Buitengebied 2010. Roodomkaderd het bouwvlak.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl



Afbeelding 9: Archeologische verwachtingskaart Woudenberg. Dik zwart kader geeft Ringelpoel weer.
Bron: Omgevingsdienst Utrecht



Afbeelding 10: Risicokaart externe veiligheid. Bij Ringelpoel is er alleen een kleine kans op overstroming.
Bron: www.risicokaart.nl

4. ONDERZOEKEN

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.6.1 lid 2 Bro dient bij ruimtelijke ontwikkelingen een beschrijving te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de in een plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten.

In het kader van de invulling van haar verantwoordelijkheid voor het behoud en beheer van erfgoed, heeft de gemeente Woudenberg een archeologische beleidskaart op laten stellen. Deze kaart brengt inzicht in de trefkans in waarden- en verwachtingsgebieden (zie afbeelding 9).

Voor Ringelpoel geldt categorie 2 waarbinnen in principe geen bodemingrepen dieper dan 30cm-Mv zijn toegestaan. Onderhavige plannen gaan uit van het toevoegen van woningen en daarmee bodemingrepen dieper dan 30cm-Mv. Aangezien er al geruime tijd bebouwing aanwezig is op het erf, is de kans reëel dat de bodem al verstoord is. Gelet op de regeling in het bestemmingsplan en de kaart van de RCE (met het paarse vlak) is in overleg met RUD archeologisch bureau-onderzoek in gang gezet.

Greenhouse Advies BV heeft daarom bureau-onderzoek naar het plangebied uitgevoerd en geconcludeerd dat het plangebied vermoedelijk onderdeel heeft uitgemaakt van het voormalig kasteelterrein De Rumelaar. Daarom is de verwachting dat bij de toekomstige bodemingrepen ten behoeve van de sloop en nieuwbouw nog resten daarvan kunnen worden aangetroffen en verstoord, hoog. Vanwege het lange gebruik als kasteelterrein met een vermoedelijke omgrachting en nadien het gebruik als boerenerf (agrarisch bedrijf) met de vele wisselende inrichtingen en (graaf)activiteiten op de gronden rondom, is de verwachting op het nog kunnen aantreffen van intacte oudere archeologische waarden (periode prehistorie – romeinse tijd), laag. Het plangebied ligt wel in een dekzandruggengebied dat in principe een verhoogde verwachting heeft voor de vroege prehistorie.

Op basis van deze uitkomsten wordt geadviseerd om de ondergrondse sloop van de bouwwerken op het terrein archeologisch te laten begeleiden. Ter plekke van de locaties van de nieuwbouw wordt geadviseerd eerst een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren voorafgaande aan de bouw indien de bouwwerkzaamheden dieper reiken dan 0,3 m beneden het maaiveld. Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek kunnen de eventueel noodzakelijke vervolgstappen worden bepaald (door de bevoegde overheid).

Aan de hand van een proefsleuvenonderzoek kan gericht bepaald worden of er daadwerkelijk behoudswaardige archeologische waarden in de ondergrond voorkomen binnen dit voormalige kasteelterrein die bij de toekomstige ontwikkeling en bodemingrepen verstoord of vernietigd (zouden) worden.

4.2 Externe veiligheid

In het Besluit Externe Veiligheid (Bevi) zijn de risiconormen voor bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgesteld. Het besluit heeft tot doel om zowel individuele burgers als groepen een minimumbeschermingsniveau te bieden tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Raadpleging van de risicokaart leert dat in een straal van 900m rondom de boerderij geen risico-inrichtingen aanwezig zijn. De dichtsbijzijnde inrichting is het spoor waarbij ongevallen mogelijk zijn. De gronden zijn daarnaast door de ligging in de vallei aangeduid met een klein overstromingsrisico (zie afbeelding 10). De nieuwe woningen komen daarbij op geruime afstand van de hoogspanningskabels. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van de plannen.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tevens een inventarisatie gemaakt te worden van de (agrarische) bedrijven in de omgeving van het plangebied. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies (zoals wonen) worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen.

Op een afstand van 250m ligt het dichtsbijzijnde bedrijf. Dit betreft een agrarische bedrijf (Griftdijk 13) waarbij intensieve veehouderij is toegestaan. In overleg met de gemeente Woudenberg zal worden bepaald in hoeverre een geuronderzoek noodzakelijk is.

Aangezien in de directe nabijheid van dit bedrijf een reguliere woning aanwezig is (Griftdijk 11a), is het aannemelijk dat de nieuwe woningen niet maatgevend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het veehouderijbedrijf aan de Griftdijk 13.

Er zijn geen overige bedrijven in de omgeving van het plangebied gevestigd waar rekening mee gehouden zou moeten worden. Milieuzonering vormt geen belemmering voor realisatie van het plan.

4.4 Water

Uit artikel 3.1.1. Bro volgt dat water vanaf het begin moet worden meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Vanuit het aspect water is op basis van het nieuwe inrichtingsvoorstel een (digitale) watertoets worden uitgevoerd. Gezien de hoeveelheid verhard terrein dat op dit moment aanwezig is, zal sprake zijn van afname van de hoeveelheid verharding.

De bestaande bebouwing is aangesloten op de riolering, de nieuwe woningen zullen daarom eveneens worden aangesloten op de riolering. Het hemelwater zal worden afgekoppeld en bij de woningen zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals (onbehandeld) zink, lood of koper. Daarmee voldoet het plan aan de uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer.

4.5 Geluid

In beginsel bevindt zich langs elke weg waar men harder mag rijden dan 30km/u een geluidzone. Binnen die zone is de Wet Geluidhinder van toepassing en moet onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting door het wegverkeer op de gevels van geluidgevoelige objecten zoals woningen. De dichtsbijzijnde openbare weg is de Rumelaarseweg. Deze weg loopt dood en bestaat uit één rijbaan waar maximaal 60km/u is toegestaan.

De geluidszone bedraagt daarmee 250m. De Rumelaarseweg ligt op een afstand van 450m vanaf de boerderij. Gelet op het feit dat het plangebied buiten de geluidszone ligt en er geen overige relevante (spoor)wegen in het onderzoeksgebied aanwezig zijn, is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan.

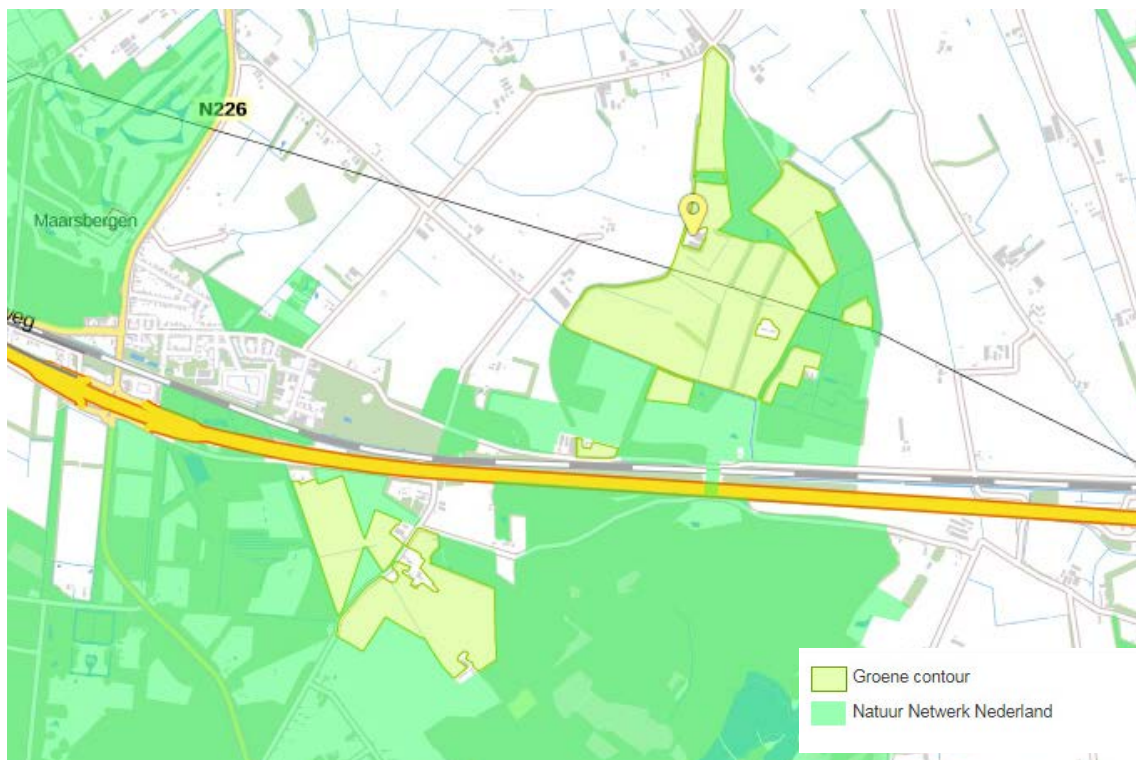
4.6 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 geldt de Wet Natuurbescherming, deze vervangt de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet. De Wet Natuurbescherming gaat net als de Flora- en faunawet uit van een zorgplicht voor alle 'ingrepen en projecten'. Uit de zorgplicht vloeit voort dat onderzoek moet worden gedaan naar de in een gebied voorkomende natuurwaarden.

Daarbij een inschatting moet worden gemaakt van de effecten van de beoogde ingreep op die waarden. Eventuele negatieve gevolgen dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen of- indien dat niet mogelijk is- te worden beperkt (mitigeren) of ongedaan gemaakt (compenseren). Voor een aantal soorten geldt een algemene ontheffing, voor minder algemene soorten kan- indien sprake is van één van de in de Wet genoemde gronden, een ontheffing worden aangevraagd bij de Provincie Utrecht.

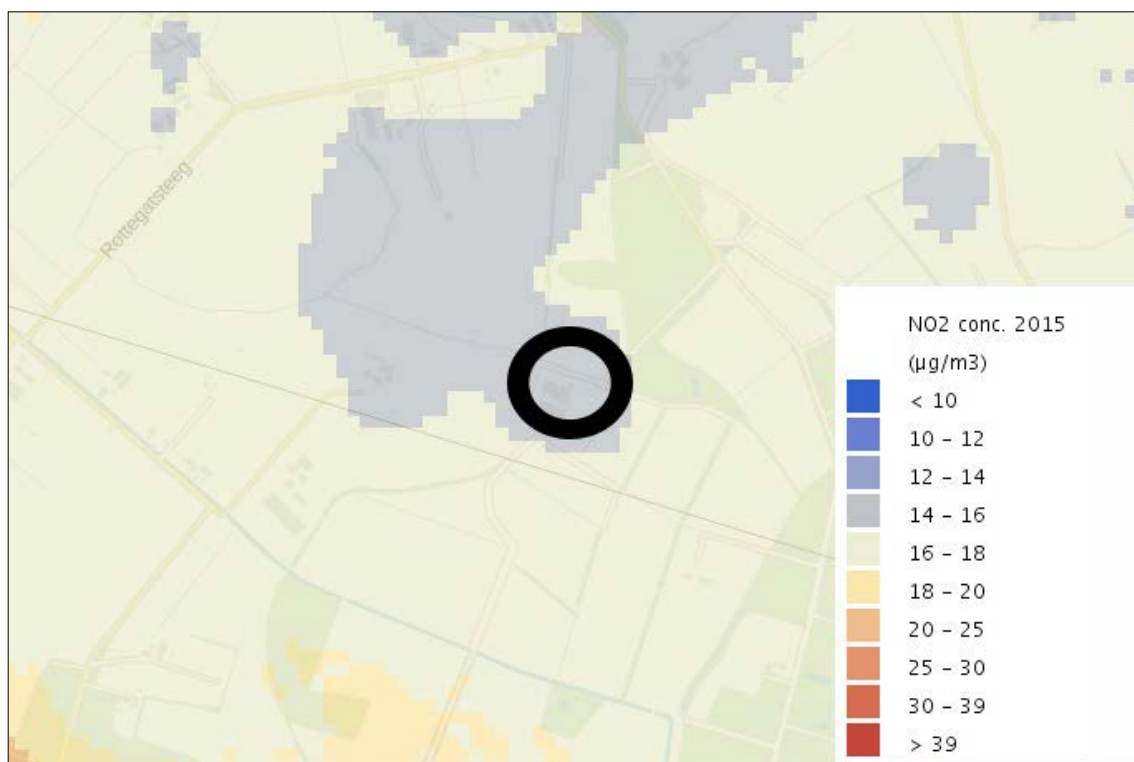
Tevens dient er te worden gekeken naar de effecten op Natuurnetwerk Nederland (NNN) of Natura 2000. Het plangebied ligt buiten het NNN (zie afbeelding 11), waardoor het daarbinnen geldende 'nee, tenzij' principe niet van toepassing is. Ook ligt het gebied op ruime afstand van Natura 2000 gebieden. Gelet op de zeer grote afstand (>3km) kan worden aangenomen dat het plan geen negatieve effecten heeft op Natura 2000.

Wel dient invulling te worden gegeven aan de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet Natuurbescherming. Indien nodig, zal ontheffing moeten worden aangevraagd.



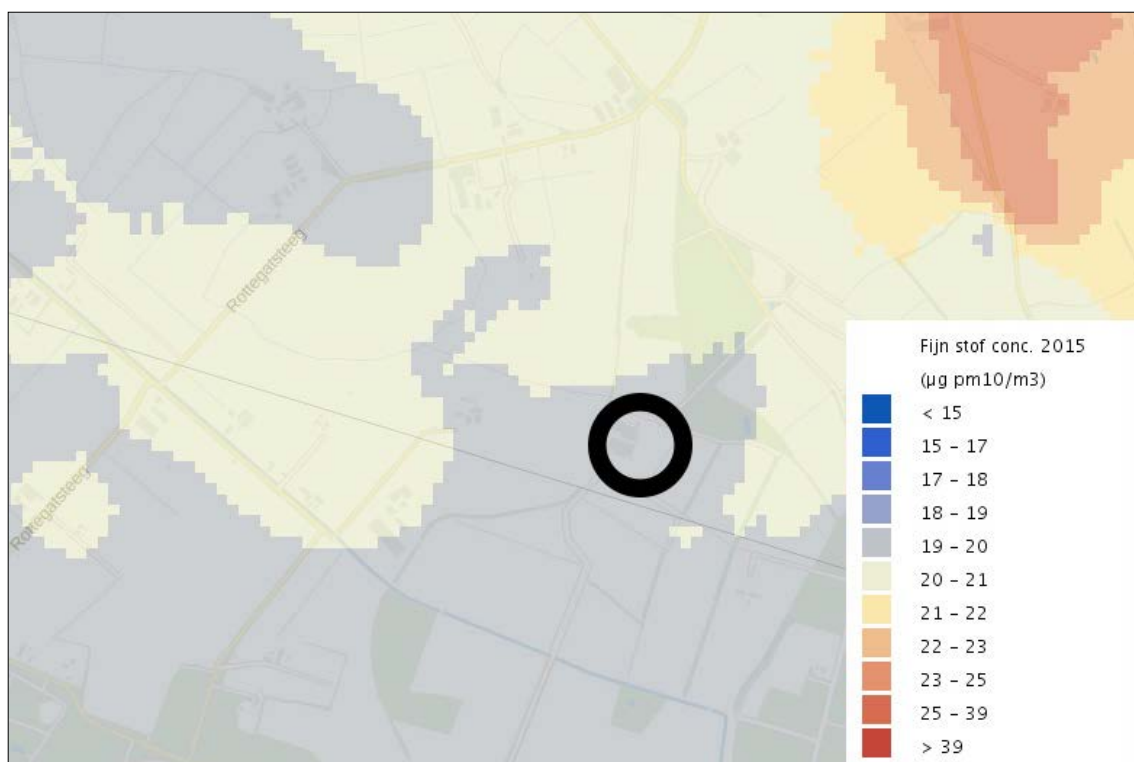
Afbeelding 11: Kaart met groene contour en Natuurnetwerk Nederland. Ringelpoel (gele pin) ligt te midden van de groene contour.

Bron: www.provincie-utrecht.nl



Afbeelding 12: Stikstofdioxide in de lucht bij Ringelpoel. Meetjaar 2015.

Bron: www.atlasleefomgeving.nl



Afbeelding 13: Fijn stof in de lucht bij Ringelpoel. Meetjaar 2015.

Bron: www.atlasleefomgeving.nl

4.7 Bodem

De Wet Bodembescherming is het wettelijk kader voor de bescherming van de bodem. Teneinde inzicht te verkrijgen in de samenstelling van de bodem en de geschiktheid van de locatie voor de functie 'Wonen' zal een verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op basis van NEN 5740.

4.8 Luchtkwaliteit

De regels die in Nederland gelden voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet Luchtkwaliteit 2007. Indien de grenswaarden voor de luchtkwaliteit van het plan niet worden overschreven, vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van het plan, zelfs niet als het plan leidt tot verslechtering van de luchtkwaliteit. De vraag die centraal staat is of de ontwikkeling in 'Niet betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

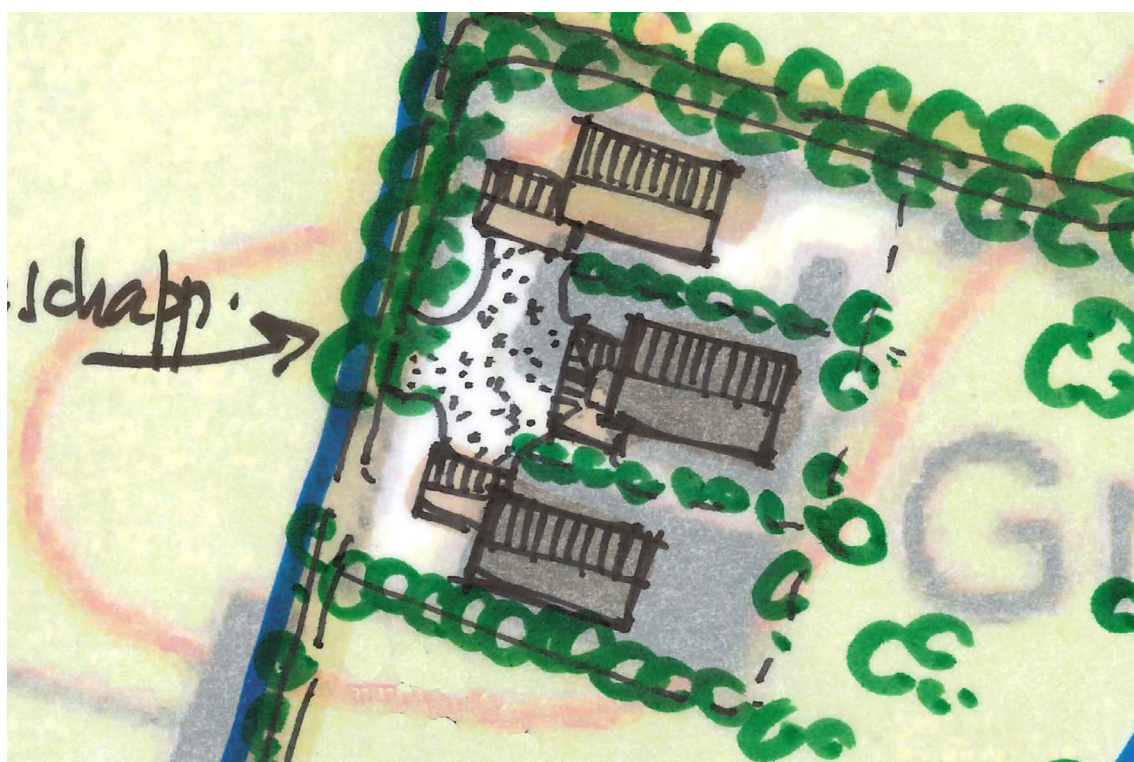
In de regeling NIBM is een lijst met projecten / categorieën opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Als een plan onder de drempelwaarden blijft (voor woningen ligt deze drempel op 500 woningen bij één centrale ontsluitingsweg), hoeft er geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. Gelet op het feit dat dit plan betrekking heeft op slechts 3 woningen, kan worden gesteld dat het plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtkwaliteit. Nader onderzoek kan daarom achterwege blijven.

Gezien de ligging nabij de A12 en in de vallei tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe zijn de kaarten binnen de Atlas voor Leefomgeving geraadpleegd op gebied van fijn stof (PM10) en Stikstofdioxide (NO₂). Daarbij geldt een norm voor fijn stof van 40 microgram per m³. Voor Stikstofdioxide geldt een niveau van 40 microgram per m³ en een ambitieniveau van 26-28 microgram per m³. In 2015 was er sprake van een Stikstofdioxide gehalte van 14-16 microgram en een fijn stof gehalte van 19-20 microgram (zie afbeelding 12 en 13). Beide blijven daarmee ruim onder de normen en het ambitieniveau.



Afbeelding 14: Ontwerp Rumelaarseweg 34.

Bron: Adviesbureau Haver Droeze



Afbeelding 15: Detail ontwerp Rumelaarseweg 34.

Bron: Adviesbureau Haver Droeze

5. PLANBESCHRIJVING

Op het perceel bij Rumelaarseweg 34 staat in de huidige situatie een bedrijfswoning met diverse opstallen met een oppervlakte van in totaal bijna 3000m² (zie afbeelding 16). Voorliggend plan gaat uit van de volledige sloop van alle bebouwing en het opschonen van het erf inclusief het verwijderen van de mest- en kuilplaten en overbodige verharding. In ruil voor sloop van ca.3000m² wordt medewerking gevraagd voor de bouw van 2 nieuwe woningen. Ook de bestaande woning zal worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw zodat ruimtelijk één nieuw geheel ontstaat (zie afbeelding 14 en 15; groot formaat in bijlage 1).

De drie woningen blijven onderdeel uitmaken van Landgoed Ringelpoel en vormen een nieuwe bron van inkomsten, ter vervanging van de inkomsten uit pacht van het agrarisch bedrijf dat hier gevestigd was. De woningen worden op de locatie van de huidige opstallen ingepast. De woningen worden parallel aan elkaar geplaatst met een west-oost oriëntatie. Deze parallelle opbouw sluit aan bij de huidige opbouw van het erf en diverse percelen in de omgeving, waarbij uitbreidingen vaak bestaan uit opstallen die parallel of haaks naast elkaar zijn opgezet. De woningen krijgen ieder een eigen bijgebouw, vast of geïntegreerd aan de woning.

Door de oost-west oriëntatie van de woningen, ontstaat aan beide zijdes een wijds uitzicht over de landerijen (zie afbeelding 17). Door het plaatsen van hagen tussen de woningen ontstaat er een groene afscheiding en daarmee voldoende privacy voor de bewoners. Ook wordt er afschermend groen geplaatst om daarmee het zicht op de hoogspanningskabels te verminderen. De ontsluiting van het erf vindt plaats via de bestaande toegangsweg en een gezamenlijk erf aan de westzijde van de woningen (zie afbeelding 18). Parkeren vindt plaats op eigen terrein.



*Afbeelding 16: Huidige opstallen op perceel Rumelaarseweg 34
Bron: Adviesbureau Haver Droeze*



Afbeelding 17: Landelijke inrichting van de omgeving.

Bron: Adviesbureau Haver Droeze



Afbeelding 18: Huidige toegangsweg naar de boerderij blijft ook in de toekomst als ontsluiting dienen.

Bron: Adviesbureau Haver Droeze

6. CONCLUSIE

Dit principeverzoek is bedoeld om duidelijkheid te krijgen over de bereidheid tot medewerking aan de beoogde functieverandering en het toestaan van twee extra woningen op het perceel in ruil voor opschoning en het herstellen van het landschap.

Binnen het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” hebben de gronden een agrarische bestemming. Dit bestemmingsplan biedt ruimte om de bestemming te wijzigen naar woonbestemming. Echter, er is geen sprake van een ruimte voor ruimte regeling waarbij er de mogelijkheid bestaat om een extra woning te bouwen in ruil voor sloop.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) biedt wel een ruimte voor ruimte regeling. Artikel 3.11 maakt het mogelijk om in ruil voor sloop verstedelijking toe te staan. Doordat Ringelpoel bijna 3000m² aan slooppeters heeft, kunnen er op grond van deze regeling in beginsel 2 extra woningen worden toegestaan.

De overige elementen die zijn onderzocht in het kader van een goede ruimtelijke ordening (water, geluid, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid en cultuurhistorie) vormen geen belemmering voor de uitvoering van de plannen. De aspecten bodem en ecologie dienen nog nader onderzocht te worden. Vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde, is in overleg met de RUD een archeologisch bureau-onderzoek uitgevoerd om in een vroegtijdig stadium duidelijkheid te krijgen over de haalbaarheid van de plannen. Gezien de geschiedenis aan bebouwing en de plaatsing van de drie woningen binnen het bouwvlak, is het mogelijk dat de bodem in het verleden al verstoord is. Vervolgonderzoek dient uit te wijzen in hoeverre dit het geval is.

Om te zorgen dat er voldoende ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd op het erf en in de omgeving, is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Daarbij zijn 3 woningen ingepast. Kenmerkend voor de inpassing is de oost-west oriëntatie voor drie woningen, overeenkomend met de huidige bebouwing. Beide zijdes van de woning hebben daarmee uitzicht over de landerijen. Door de woningen parallel aan elkaar te plaatsen en door de inpassing van diverse hagen kan de structuur van het kampenlandschap worden hersteld.

Uit voorgaande hoofdstukken kan geconcludeerd worden dat er hoewel het bestemmingsplan op dit perceel geen mogelijkheid biedt om in ruil voor sloop nieuwe woningen te bouwen, het plan wel in overeenstemming is met het provinciaal beleid (art. 3.11 PRV). Op grond van een eerste verkenning vanuit milieu is het aannemelijk dat ontwikkeling van het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten van ‘een goede ruimtelijke ordening’. Landgoed Ringelpoel verzoekt u daarom of u bereid bent om medewerking te verlenen aan dit plan en aan te geven welke planologische procedure hiervoor doorlopen dient te worden.

7. BIJLAGE 1 - ONTWERP

A hand-drawn site plan on a light green background. A blue line representing a river or canal runs diagonally from the top left to the bottom right. A road, shown with two parallel lines, runs horizontally across the middle. A residential development is situated in the upper right quadrant, enclosed by a green line representing a boundary or fence. Inside this enclosure are three rectangular buildings with hatched roofs, surrounded by green circles representing trees. A handwritten label 'gemeenschap' with an arrow points to the green boundary line. A red line forms a large 'X' shape across the plan, intersecting the blue line and the road. The word 'Gr' is partially visible on the right side, and 'lei' is visible on the bottom left.

