

WIJZIGINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN

BUITENGEBIED WOUDENBERG 2010

WOUDENBERG, DE GROEP 13/15

NL.IMRO.0351.BPDegroep13-VG01

VASTGESTELD

Januari 2013

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing	3
1.3 Vigerende bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	6
2. Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie plangebied	7
2.2 Toekomstige situatie plangebied	7
3. Beleidskader.....	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	11
4. Uitvoeringsaspecten	15
4.1 Watertoets	15
4.2 Geluidshinder	15
4.3 Bodem	16
4.4 Luchtkwaliteit	16
4.5 Bedrijven en milieuzonering	17
4.6 Externe veiligheid	19
4.7 Cultuurhistorie & archeologie	20
4.8 Natuurwaarden	21
4.9 verkeer & parkeren	22
4.10 Conclusie	22
5. Juridische paragraaf.....	23
6. Uitvoerbaarheid	24
6.1 Economische uitvoerbaarheid	24
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

Bijlagen

- Bodemonderzoek, Grondvitaal BV
- Landschappelijke inpassingsschets, VanWestreenen BV
- Overzicht sloopmeters, VanWestreenen BV
- Quick scan flora en fauna, Hamabest

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren van de locatie De Groep 13/15 te Woudenberg hebben het initiatief genomen de agrarische bedrijfsvoering ter plekke (varkenshouderij) te beëindigen en middels toepassing van het ruimte-voor-ruimte beleid na sloop van de bedrijfsbebouwing een nieuwe woning te realiseren. Het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Woudenberg 2010” biedt met artikel 3.7.8 een wijzigingsbevoegdheid waarmee toepassing aan het ruimte-voor-ruimte beleid kan worden gegeven. Voorliggend wijzigingsplan betreft de planologische regeling voor wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming in het kader van het provinciale ruimte-voor-ruimte beleid.

1.2 Ligging en begrenzing

Het perceel De Groep 13 is kadastraal bekend gem. Woudenberg, sectie I, nrs. 310, 95, 372 en 371 en ligt in het buitengebied van Woudenberg, circa 1,8 km ten zuiden van de kern Scherpenzeel en circa 700 meter ten noorden van de spoorlijn Arnhem – Utrecht. Ongeveer 500 meter ten westen van het plangebied ligt het Valleikanaal. Het gebied kenmerkt zich als een agrarisch landschap, met een afwisseling van agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen. Het grondgebruik is overwegend agrarisch te noemen (weiland), afgewisseld met bospercelen en bomenrijen.

Op het perceel heeft altijd een agrarische bedrijfsvoering plaatsgevonden. Aan de noordzijde van het perceel ligt een niet-agrarisch bedrijf. Aan de zuidzijde grenst het perceel aan de Heuvelsesteeg. Aan de overzijde van deze weg ligt een agrarisch bedrijf. Aan de overige zijden wordt het onderhavige perceel begrensd door weilanden en een bosstrook.



Figuur: uitsnede topografische kaart met luchtfoto

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het regime van het bestemmingsplan “Buitengebied Woudenberg 2010” van de gemeente Woudenberg. Dit bestemmingsplan is op 23 september 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Woudenberg.

Volgens dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming ‘Agrarisch’ met de aanduidingen ‘intensieve veehouderij’ en ‘bouwvlak’. Er zijn twee bedrijfswoningen toegestaan en het perceel ligt in verwevingsgebied. Voor het uiterste westelijke deel van het plangebied geldt een archeologische dubbelbestemming.



Figuur: uitsnede digitale verbeelding

In artikel 3.7.8 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' en / of in de bestemming 'Agrarisch' zonder aanduiding of bouwvlak en in combinatie daarmee tevens lid 32.2 onder a wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf is beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is;
- b. de gronden zijn niet gelegen op een ster-locatie;
- c. de wijziging in de bestemming Wonen omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
- d. de wijziging in de bestemming Wonen omvat in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak, waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- e. bij wijziging van de gronden met de aanduiding 'zonder bedrijfswoning' mag ten hoogste één woning worden gebouwd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen, en gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;

- f. de oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing als bedoeld onder e bedraagt ten minste 1.000 m², met inachtneming van hetgeen onder g is bepaald;
- g. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- h. het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch zonder aanduiding of bouwvlak;
- i. wijziging van lid 32.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder e en f, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
- j. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Met voornoemde wijzigingsbevoegdheid kan alleen de bestemming van de bedrijfswoningen en het bouwblok naar de bestemming 'wonen' met de nadere aanduiding 'voormalige agrarische bedrijfsbebouwing' worden gewijzigd. In casu is in het vervolg hierop nog een wijziging van het bestemmingsplan nodig waarbij het bouwen van een extra woning mogelijk is.

Deze mogelijkheid biedt artikel 20 lid 6 sub 5 van het bestemmingsplan "Buitengebied Woudenberg 2010". Artikel 20 lid 6 sub 5 bepaalt –voor zover hier van belang- dat een bouwvlak mag worden toegevoegd, waarbij één extra vrijstaande woning mag worden gerealiseerd. In combinatie met dit artikel geldt artikel 32.2 onder a, welke bepaalt dat indien afstanden, goot- of bouwhoogte, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden. Voor het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende toetsingscriteria opgenomen:

- a. Alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt, m.u.v. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen dienen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen als zodanig moeten worden aangemerkt.
- b. De oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste 1.000 m², met uitzondering van hetgeen onder c en d is bepaald.
- c. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' volstaat een te slopen oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van ten minste 800 m², indien sprake is van een voormalige intensieve veehouderij.
- d. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt.
- e. Wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.
- f. De gronden zijn niet gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.

In voorliggende toelichting zal aangetoond worden dat aan bovengenoemde voorwaarden voldaan kan worden.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormde de inleiding op het plan en een toelichting op de wijzigingsbevoegdheid. In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. De beleidsmatige onderbouwing van het plan wordt in hoofdstuk 3 gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan wetgeving aangaande aspecten zoals bodem, archeologie en dergelijke. In het vijfde hoofdstuk zal een juridische toelichting op het plan gegeven worden. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 een conclusie gegeven aangaande de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie plangebied

Op de locatie is een veehouderij gesitueerd (varkenshouderij). Daartoe zijn twee bedrijfswoningen aanwezig en ruim 1.200 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing.

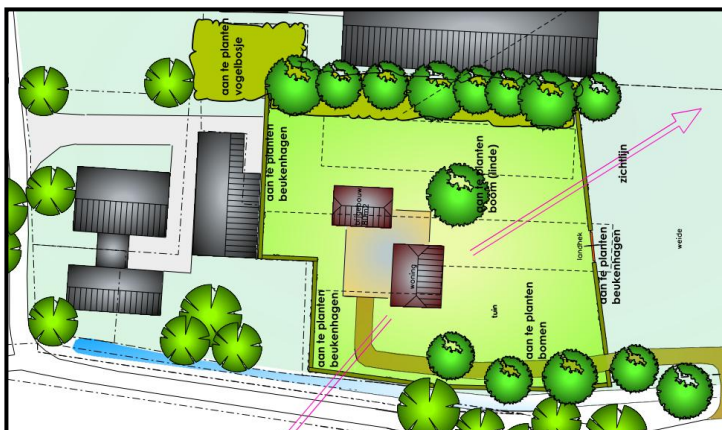


Figuur: luchtfoto plangebied

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsactiviteiten definitief te staken, ruim 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing te slopen en een nieuwe woning met bijgebouw te realiseren. Circa 160 m² van de bestaande bedrijfsbebouwing blijft behouden voor de bestaande bedrijfswoningen; het betreft een bestaand bedrijfsgebouw dat dicht bij de bestaande woningen staat.

De nieuwe woning zal een inhoud hebben van maximaal 600 m³ en er zal een bijgebouw van maximaal 80 m² gebouwd worden. Het perceel wordt landschappelijk ingepast door de aanleg van een eikenrij en een bomengroep. De bebouwing wordt formeel aangezet door de aanplant van beukenhagen. De zichtlijnen richting het open landschap blijven daarmee gewaarborgd. In de bijlage zijn een landschap-pelijke inrichtingsschets en een overzicht van de te slopen bebouwing gevoegd.



Figuur: uitsnede landschapsschets

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het rijksbeleid aangaande ruimtelijke ordening is neergelegd in de Nota Ruimte. In de Nota Ruimte laat het Rijk weten dat het ruimtelijke beleid beter moet gaan voldoen aan maatschappelijke wensen en sneller uitgevoerd moet worden. Het accent zal meer liggen op wat kan en minder op wat moet, waarbij de rijksoverheid een nieuwe rol aanneemt. De overheid richt zich niet langer op 'zorgen voor' een initiatief en de uitwerking van een ontwikkeling maar op 'zorgen dat' deze ontwikkeling tot stand komt. Gemeenten en provincies krijgen een grotere rol waarin zij aangeven welke kant de ontwikkeling van een gebied uit gaat.

De formulering van het ruimtelijke beleid voor het feitelijke grondgebruik is een bevoegdheid voor gemeente en provincies. Er wordt van hen verwacht dat zij sturing geven aan de ontwikkeling van bedrijven in het buiten gebied.

Agenda Vitaal Platteland

De agenda voor een Vitaal Platteland gaat uit van een integraal perspectief en richt zich op de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. Agrarische bedrijven staan voor de opgave om in een periode van wisselende inkomsten en toenemende eisen (milieu, ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit) een duurzame bedrijfsvoering te ontwikkelen. De overheid geeft daarvoor de ruimte aan ondernemerschap op het platteland, door onder andere vermindering van regelgeving, kennis, opzetten van ondernemingsprogramma's en ontwikkelen van ruimtelijk beleid.

Nieuwe economische dragers: kansen voor het platteland (SER)

Naar aanleiding van de agenda voor Vitaal Platteland is de SER gevraagd om te adviseren over de invulling van de plattelandseconomie en de nieuwe economische dragers voor het platteland. Uit het advies, verschenen in oktober 2005, blijkt dat voor vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit het platteland evenwichtig ruimte moet bieden aan verschillende functies. Niet alle functies zijn in hun eentje economisch rendabel. De SER meent dat het van belang is simultaan aan functiecombinaties de economische bedrijvigheid te stimuleren, de ecologische en landschappelijke kwaliteit te verhogen en de sociale leefbaarheid op het platteland te bevorderen door combinaties van functies (zoals recreatie en waterberging, landbouw en natuurbeheer).

Voorliggend initiatief is bij uitstek een versterking van een 'nieuwe' economische drager voor het platteland en is daarom in lijn met het SER-rapport.

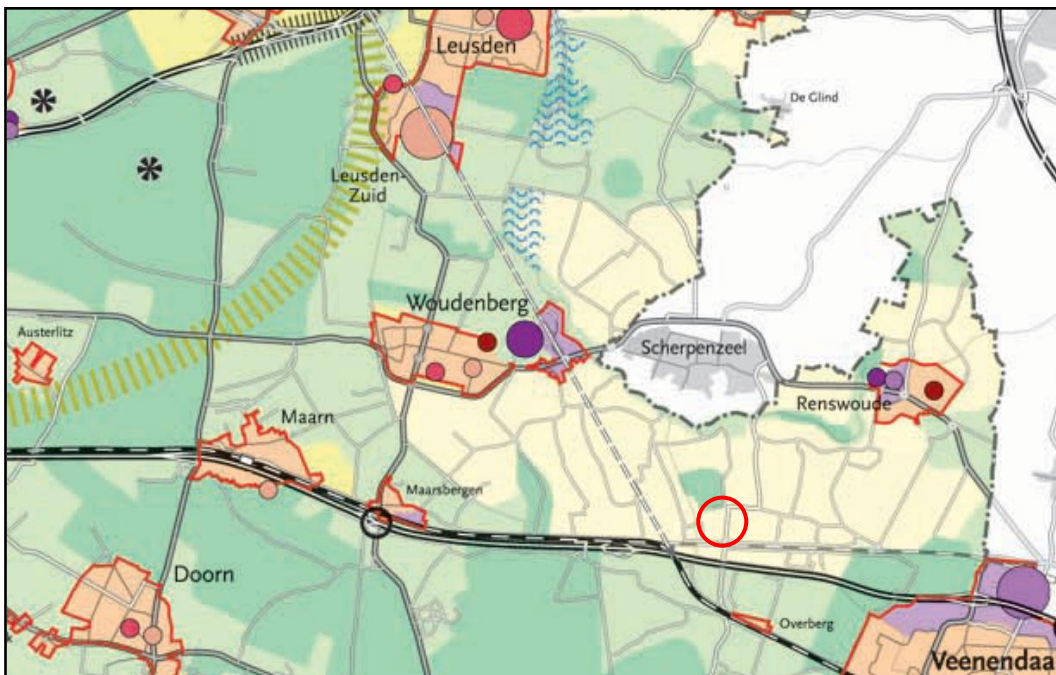
Conclusie Rijksbeleid

Hoewel het Rijksbeleid de ruimtelijke ordening op een laag schaalniveau als taak van de provincie, maar in het bijzonder van gemeente, ziet, spreekt het Rijksbeleid zich duidelijk uit vóór een brede ontwikkeling van (nieuwe) economische dragers op het platteland. Het omschakelen van een veehouderij naar een nieuwe woning middels zogenoemde 'warme sanering' is een voorbeeld van zo'n nieuwe economische drager en is derhalve in lijn met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie provincie Utrecht

Provinciale Staten van de provincie Utrecht hebben op 13 december 2004 het Streekplan 2005 - 2015 vastgesteld. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Utrecht 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken. Hieronder valt een wijzigingsplan art. 3.6 Wro. Hiervoor is niet langer goedkeuring door GS van Utrecht noodzakelijk.



Figuur: plankaart structuurvisie Utrecht

Het Streekplan deelt het landelijk gebied op in vier zoneringen. Deze zoneringen geven weer welke ontwikkelingsrichting de provincie in een gebied voor ogen heeft. Het plangebied ligt in het landelijk gebied 2 'hoofdfunctie agrarisch'. Het deelgebied kenmerkt zich op agrarisch vlak volgens het Streekplan als volgt:

“Agrarisch gebied met zowel grondgebonden als niet-grondgebonden landbouw; veel gebieden met grondgebonden landbouw hebben landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en worden gekenmerkt door recreatief medegebruik; binnen deze zone bevinden zich ook kleine recreatie- en natuurgebieden en ecologische verbindingzones.”

Het beleid met betrekking tot functieverandering en ruimte-voor-ruimte heeft de provincie Utrecht neergelegd in de zogenoemde “Handleiding bestemmingsplannen”. Op basis van deze handleiding geldt dat bij de sloop van 1.000 m² (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing een nieuwe woning mag worden gerealiseerd. Daarbij geldt dat omliggende functies niet onevenredig mogen worden beperkt.

Ruimtelijke verordening Utrecht

De Wro biedt de provincie onder meer de mogelijkheid een verordening vast te stellen wanneer zij haar provinciale belangen wil laten doorwerken richting gemeenten. De provincie wil ook dit Wro-instrument op geëigende wijze benutten, uiteraard in samenhang met de andere instrumenten van de Wro. Overigens is een verordening op zich noodzakelijk, omdat het Rijk voor de doorwerking van het "nationaal ruimtelijk belang" uit de Nota Ruimte bezig is een behoorlijk aantal (instructie) AMvB's voor te bereiden. Op basis van een instructie AMvB worden de provincies vervolgens verplicht een verordening vast te stellen voor de doorwerking van een nationaal ruimtelijk belang richting gemeentelijke ruimtelijke plannen.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2009 (hierna te noemen: PRV) is op 21 september 2009 vastgesteld door Provinciale Staten. Nadien hebben Provinciale Staten de PRV partiel herzien. In de PRV is het ruimte-voor-ruimte beleid nader toegelicht. De sloopeis (1.000 m²) en de locatie van terugbouw van de compensatiewoning worden daarin geregeld. Voorliggend plan voldoet aan deze eisen.

Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost

Het reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost is op 17 maart 2005 vastgesteld en door een uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inmiddels ook onherroepelijk. In het plan is onderscheid gemaakt tussen landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied. Het plangebied ligt in het verwevingsgebied. Dit gebied is het ruimtelijke begrensd gedeelte gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij mag plaatsvinden mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daartegen niet verzetten.

Het beleid voor verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landschap, natuur, landbouw, recreatie en woningen met bijbehorende kwaliteiten. Er is een uitbreiding en omschakeling naar intensieve veehouderij (geen nieuwvestiging) mogelijk, binnen de ter plek-

ke beschikbare milieugebruiksruimte. Het bedrijf van initiatiefnemer dient echter te worden gezien als grondgebonden, waarvoor het Reconstructieplan in beginsel geen beperkingen stelt.



Figuur: Uitsnede reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost

Ruimte-voor-ruimte projecten worden in verwevingsgebied toegestaan. In de landbouwontwikkelingsgebieden is de realisatie van een woning minder wenselijk, omdat in dit gebied het primaat bij de (intensieve) landbouw ligt.

De realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning is niet in strijd met het Reconstructieplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Wijzigingsbevoegdheden

Voorliggend initiatief zal getoetst worden aan het gemeentelijk beleid zoals vormgegeven in de wijzigingsbevoegdheden ex. artikel 3.7.8 en 20.6.5 van het vigerende bestemmingsplan. In de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.7.8 zijn de volgende toetsingscriteria opgenomen:

- a. aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf is beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is;
- b. de gronden zijn niet gelegen op een ster-locatie;
- c. de wijziging in de bestemming Wonen omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
- d. de wijziging in de bestemming Wonen omvat in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak, waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;

- e. bij wijziging van de gronden met de aanduiding 'zonder bedrijfswoning' mag ten hoogste één woning worden gebouwd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen, en gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- f. de oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing als bedoeld onder e bedraagt ten minste 1.000 m², met inachtneming van hetgeen onder g is bepaald;
- g. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- h. het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch zonder aanduiding of bouwvlak;
- i. wijziging van lid 32.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder e en f, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
- j. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Toetsing aan de criteria van de wijzigingsbevoegdheid

- Ad a.) In het kader van de AMVB Huisvesting moeten de bestaande stallen aangepast worden. Gezien de staat en leeftijd van de stallen is dit niet meer rendabel, waardoor besloten is het bedrijf te beëindigen. Alvorens de ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd kan worden, zal initiatiefnemer een verzoek doen om intrekking van de milieuvergunning. Dit wordt middels een anterieure overeenkomst geregeld;
- Ad b.) De gronden liggen niet op een ster-locatie;
- Ad c.) Alleen de bestaande bebouwing binnen het bestaande bouwvlak wordt in de regeling betrokken;
- Ad d.) Alleen de bestaande bedrijfswoning en één nieuwe woning worden toegestaan;
- Ad e.) Niet van toepassing;
- Ad f.) Er wordt ruim 1.000 m² aan bebouwing gesloopt;
- Ad g.) Er is geen sprake van de sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- Ad h.) De gronden waarvoor geen woonbestemming gaat gelden, krijgen de bestemming 'Agrarisch' zonder een bouwvlak;
- Ad i.) Niet van toepassing;
- Ad j.) Met de realisering van een ruimte-voor-ruimte woning worden geen omliggende bedrijven/percelen onevenredig beperkt. In de milieuparagraaf in het volgende hoofdstuk zal dit uitgebreid toegelicht worden.

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden die aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gesteld zijn.

Zoals reeds vermeld kan met voorgaande wijzigingsbevoegdheid de bestemming agrarisch naar wonen worden gewijzigd. Met behulp van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 20.6.5 van het bestemmingsplan kan er een bouwblok worden toegevoegd, waarbij één extra vrijstaande woning kan worden gerealiseerd en is het mogelijk om oppervlakten van bestaande bouwwerken indien deze meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan is voorgeschreven, deze maten als ten hoogste toelaatbaar aan te houden.

In de wijzigingsbevoegdheid van artikel 20.6.5. van het bestemmingsplan zijn de volgende toetsingscriteria opgenomen:

- a. Alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt, m.u.v. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen dienen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen als zodanig moeten worden aangemerkt.
- b. De oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste 1.000 m², met uitzondering van hetgeen onder c en d is bepaald.
- c. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' volstaat een te slopen oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van ten minste 800 m², indien sprake is van een voormalige intensieve veehouderij.
- d. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt.
- e. Wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.
- f. De gronden zijn niet gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.

Toetsing aan de criteria van de wijzigingsbevoegdheid

- a. Uitsluitend een schuur die zal dienen als bijgebouw bij de twee bestaande (bedrijfs) woningen zal worden gehandhaafd. Deze schuur heeft een grotere oppervlakte dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan. Op grond van artikel 32.2 onder a mag deze schuur worden gehandhaafd.
- b. In casu wordt een oppervlakte van 1.143.70 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt.
- c. Het perceel ligt niet in extensiveringsgebied.
- d. Het gaat in deze niet om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- e. Zie hiervoor verder de milieuparagraaf in hoofdstuk 4.
- f. Het perceel ligt niet binnen deze aanduiding.

Het initiatief voldoet ook aan de voorwaarden die aan laatstgenoemde wijzigingsbevoegdheid gesteld zijn.

3.3.2 Welstand

Welstand algemeen

Nieuw te realiseren bouwwerken dienen te passen in de omgevingskarakteristiek en binnen de bestaande organisatie op het perceel. De nieuwe bouwwerken dienen te zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting. Dit houdt het volgende in:

Plaatsing

- Georiënteerd op de weg
- Plaatsing van het bijgebouw ondergeschikt aan het hoofdgebouw

Massa en vorm

- Voor wat betreft de niet-agrarische woonbebouwing hoeft de hoofdvorm niet enkelvoudig en rechthoekig te zijn en verder hoeft de nokrichting niet in de verkavelingsrichting van het landschap te zijn
- Aan- en uitbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw en terughoudend vormgegeven
- Gevelindeling evenwichtige hiërarchische opbouw
- Het toepassen van ononderbroken forse kappen

Gebiedscriteria

Algemeen

Voor wat betreft welstand is het buitengebied van Woudenberg opgedeeld in vier karakteristieke landschappen. Het plangebied valt onder het zogenaamde kampenlandschap, dat onderverdeeld is in een noordelijk en zuidelijk deel. Het plangebied ligt in het zuidelijk deel, wat een relatief open gebied is. De verkaveling vertoont mozaïek patronen. De A12 en de parallel gelegen spoorlijn Utrecht/Arnhem doorkruisen de zuidelijke punt van de gemeente.

Bebouwingskenmerken

Bebouwing georganiseerd langs de ontsluitingswegen in kleine groepjes. Zuidelijk gedeelte vooral gericht op intensieve agrarische bedrijvigheid. Grote en kleine bedrijfscomplexen met bebouwing uit verschillende bouwperioden wisselen elkaar af. Het materiaal en kleurgebruik is divers.

3.3.3 LOP Gelderse Vallei (2005)

In het landschapsontwikkelingsplan (LOP) Gelderse Vallei zijn streefbeelden voor landschapsbeplanting weergegeven. In het kampenlandschap vormen houtwallen en houtsingels (lijnvormen) belangrijke elementen. Hierbij moet gedacht worden aan streekeigen beplanting, zoals eik, ruwe berk en lijsterbes met struikvormers als meidoorn. In de bijlage is een landschapsplan gevoegd. De aanleg van deze elementen bij onderhavige planvorming zal middels een overeenkomst verplicht worden.

4. Uitvoeringsaspecten

4.1 Watertoets

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, juni 2008) hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat in een vroegtijdig stadium overleg gepleegd wordt met de waterbeheerders.

Doorgaans geldt bij het waterschap Vallei en Eem een compensatieverplichting van 10% van de toename verharding/bebouwing. In onderhavig geval vindt een forse afname van bebouwing plaats. Het aanleggen van compenserende maatregelen is derhalve niet nodig. Wel moet worden voldaan aan de algemene criteria; regenwater moet afgekoppeld worden van het afvalwater en er mogen geen uitlopende materialen worden gebruikt bij het afvoeren van het water.

4.2 Geluidshinder

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De wetten en regels voor het bestrijden en voorkomen van geluidshinder als gevolg van wegverkeer, railverkeer en industrie zijn sinds het eind van de jaren zeventig vastgelegd in deze wet. In de Wet geluidhinder staat bijvoorbeeld wanneer de geluidbelasting moet worden gemeten. Voor wegverkeer is dit bijvoorbeeld de aanleg van een nieuwe weg, de bouw van nieuwe woningen en wanneer er een wijziging (zoals een verbreding) aan de weg plaatsvindt. Daarnaast is vastgelegd hoeveel decibel geluid in deze situaties zijn toegestaan. Wanneer de gemeten hoeveelheid geluid hoger is dan de norm, moeten er maatregelen worden genomen om de geluidbelasting te verlagen.

4.2.1 Weg- en railverkeerslawaaï

Het plangebied ligt aan de Heuvelsesteeg en De Groep. In het vigerende bestemmingsplan is reeds onderzoek gedaan naar de geluidscontouren van de wegen in het buitengebied van Woudenberg. Voor de Heuvelsteeg en De Groep is opgenomen dat de afstand (48 dB contour) vanaf de wegas tot aan nieuwe (woon)bebouwing minstens 14 meter moet zijn. De nieuwe woning is buiten deze afstand geprojecteerd en het plan voldoet op dit punt dan ook aan de Wgh.

Voorts is vastgesteld dat met betrekking tot de spoorlijn Arnhem – Utrecht een contour geldt van 400 meter. Nu de werkelijke afstand ruim 700 meter is, voldoet voorliggend plan ook op dit punt aan de Wgh.

4.2.2 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied liggen enkele bedrijven. Aan de Heuvelsesteeg 13, Heuvelsesteeg 32 en Hopeseweg 26a zijn dit agrarische bedrijven. Op het perceel naast het plangebied ligt een opslagbedrijf (milieucategorie 2).

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' moet tussen agrarische bedrijven en woningen een afstand van 50 meter in verband met geluidshinder bewaard worden. Tussen het opslagbedrijf en woningen moet deze afstand minstens 30 meter zijn. Zowel de bestaande bedrijfswoningen als de nieuwe ruimte-voor-ruimte woning liggen buiten deze contouren. Hiermee wordt voldaan aan de VNG-richtlijnen.

4.2.3 Conclusie geluid

Het aspect geluidshinder leidt niet tot beperkingen voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.3 Bodem

Bij een bestemmingsplanprocedure dient te worden aangetoond dat de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik. Door Grondvitaal BV is in januari 2012 een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Dit onderzoek is in de bijlage gevoegd.

Uit de toetsing van de onderzoekshypothese "verdachte locatie met betrekking tot de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal" blijkt dat deze vooronderstelling met betrekking tot de asbestverdachttheid wordt bevestigd.

Uit de analyseresultaten blijkt tevens dat de bodem licht verontreinigd is met de aangegeven parameters. Hoewel het hier gaat om lichte overschrijdingen van de achtergrondwaarde en streefwaarde is formeel (heel strikt genomen) ook in deze zin de kwalificatie verdacht van toepassing.

In het bovengrondmengmonster 2 is een overschrijding van de achtergrondwaarde aangetroffen met PCB's en PAK. In het grondwatermonster is een overschrijding van de streefwaarde aangetroffen met xylenen en naftaleen. De aangetroffen concentraties zijn van lichte aard geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5). Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op

deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Stb. 2007, 440), en de bijbehorende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bv landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen.

Voorliggend project voorziet in van dermate kleine omvang dat van een NIBM-project gezien worden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van onderhavig plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Inleiding

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Dit wordt 'milieuzonering' genoemd en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden bekeken of de voorgestane ontwikkeling invloed heeft op het woon- en leefklimaat van geurgevoelige objecten in de nabijheid. Andersom geldt, dat nieuwe geurgevoelige bebouwing omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfs- en ontwikkelingsmogelijkheden mag beperken.

4.5.2 Wet geurhinder en veehouderijen

De dichtst bij het plangebied gelegen veehouderij ligt op circa 60 meter van de beoogde locatie van de ruimte-voor-ruimte woning en op circa 80 meter van de bestaande agrarische bedrijfswoningen. Het betreft een pluimveehouderij aan de Heuvelsesteeg 13. Daarnaast liggen op ruim 150 meter twee bedrijven, aan de Heuvelsesteeg 32 en de Hopeseweg 26a.

Voor de beoogde ruimte-voor-ruimte woning geldt op grond van de Wet geurhinder en veehouderijen alleen de minimale afstand van 50 meter tussen het bouwblok van de woning en het bouwblok van de pluimveehouderij. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Ten aanzien van de geurgevoeligheid van de voormalige agrarische bedrijfswoningen geldt dat bepaald moet worden of de status van de woningen door de wijziging dermate verandert, dat dit een beperking voor omliggende agrarische bedrijven kan vormen. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderijen is de juridisch-planologische status van een woning bepalend voor de mate van bescherming tegen geuremissie en niet het feitelijk gebruik als burgerwoning.

In de onderhavige situatie is het burgergebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoningen echter toegestaan op grond van het persoonsgebonden overgangsrecht in het bestemmingsplan Buitengebied 2010. Daarmee is het gebruik van de woningen als burgerwoning juridisch planologisch toegestaan en moeten deze woningen reeds als geurgevoelig object worden aangemerkt en beschermd (15 december AbRS (200905744/1/M2)). Gelet op deze uitspraak moeten de voormalige agrarische bedrijfswoningen op onderhavig perceel niet meer beschouwd worden als onderdeel van de veehouderij, maar als geurgevoelige objecten.

De betreffende woningen liggen op ruim 50 meter afstand van omliggende bedrijven. De achtergrondbelasting is vastgesteld op 14 odeur units, wat gelijkstaat aan een 'matig' woon- en leefklimaat. Voor een woning in het buitengebied kan dit als voldoende worden beschouwd.

Omschakeling van deze woningen naar een bestemde burgerwoning betekent derhalve geen verslechtering voor omliggende agrarische bedrijven.

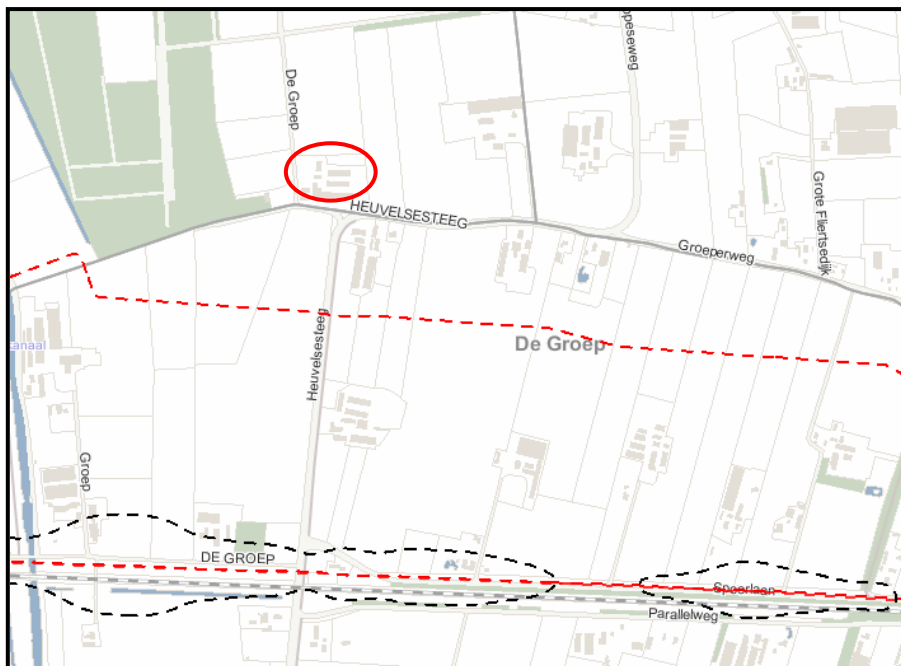
4.5.3 VNG-brochure

Op het perceel naast De Groep 13/15 wordt een opslagbedrijf geëxploiteerd. Ter plaatse is volgens het vigerende bestemmingsplan een opslagbedrijf behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan en mag maximaal een oppervlakte van 920 m² voor opslag worden

gebruikt. Onderhavige loods mag gebruikt worden voor de opslag van goederen. Bij een bedrijf dat valt binnen categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' moet tussen deze loods en de nieuwe woning een afstand van minstens 30 meter gehandhaafd worden. Het bouwvlak wordt op ruim 30 meter gesitueerd en daarmee wordt aan deze richtafstand voldaan.

4.6 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid wordt grotendeels bepaald door de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004)", de "Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding (2004)" en het "Besluit Externe Veiligheid inrichtingen" met bijbehorende "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (2004). In deze wetten en richtlijnen staat de verantwoording van het zogenaamde groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zogenaamde risicoatlassen van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat beschikbaar.



Figuur: Uitsnede Risicokaart (plangebied in rode contour)

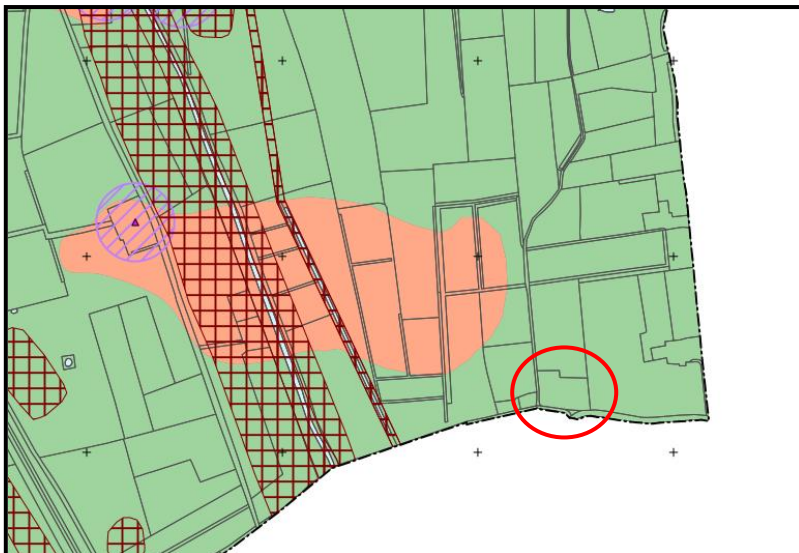
Uit de bovenstaande uitsnede van de Risicokaart blijkt dat zich in de directe omgeving van het perceel van cliënt geen potentiële risicofactoren bevinden in het kader van externe veiligheid. Circa 200 meter ten zuiden van het plangebied ligt een gastransportleiding en circa 700 meter ten zuiden van het plangebied ligt een spoorlijn. Het plangebied ligt ruim buiten de risicocontouren van deze bronnen.

4.7 Cultuurhistorie & archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerking-treding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

Door adviesbureau RAAP is voor de gemeenten Renswoude en Woudenberg een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Op deze kaart zijn de bekende archeologische waarden en de verwachtingswaarden aangegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt in gebieden met lage, middelhoge en hoge verwachtingswaarde. Op onderstaande figuur is de archeologische beleidsadvieskaart voor Woudenberg opgenomen.



Figuur: archeologische verwachtingswaardekaart (plangebied in cirkel)

Voor het te bebouwen deel van het plangebied geldt volgens bovenstaande kaart een lage archeologische verwachtingswaarde voor alle perioden. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is dan conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

4.8 Natuurwaarden

Inleiding

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

De Natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument.

De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

Door Hamabest is in juli 2012 een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is in de bijlage gevoegd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet vlakbij de EHS of Natura 2000 gebieden.

Soortenbescherming

Er zijn geen (streng of strikt) beschermde plant- en diersoorten aangetroffen binnen plangebied. Op basis van deze bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn voor het plangebied. Ten aanzien van de ingrepen is nog een algemeen geldende voorwaarde vanuit de Flora- en faunawet van toepassing:

Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun

leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood.

Bij de toekomstige inrichting van het plangebied kan (en zal) rekening worden gehouden met het stimuleren van natuurwaarden. Bij nieuwe beplanting (heggen, heesters en bomen) is het gebruik van inlandse, bloem- en vruchtdragende soorten aan te bevelen. Gebruik van inlandse soorten is vooral voor insecten en daarmee voor vleermuizen, maar ook voor vogels geschikt. Om de biodiversiteit te bevorderen kunnen zogenaamde kruidenranden rondom het perceel worden aangelegd. Deze kruiden zorgen voor een toename van insecten en prooidieren die weer uilen, en vleermuizen aantrekken. Om in de toekomstige situatie nestgelegenheid te creëren voor soorten als de huismus, kunnen bij de bouw van de nieuwe woning zogenaamde 'vogelvides' worden toegepast.

4.9 verkeer & parkeren

Volgens de CROW-normen zorgt een woning in het hogere segment in het buitengebied voor circa 8 voertuigbewegingen per dag (personenverkeer). De omliggende wegen (De Groep, Heuvelsesteeg) kunnen deze extra verkeersstroom eenvoudig opvangen. Daarnaast kan beredeneerd worden, dat het huidige agrarische bedrijf reeds een bepaalde verkeersdruk veroorzaakt, maar dan vooral vrachtverkeer en dat functieverandering van agrarisch naar wonen per saldo geen verslechtering in de verkeerssituatie betekent. De realisatie van een extra woning betekent geen onevenredig hoge druk op de ontsluitingswegen.

Voorts zal moeten worden voorzien in parkeren op eigen terrein. Volgens de CROW-normen geldt voor een woning in het hogere segment in het buitengebied een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Op het perceel is voldoende ruimte deze parkeerplaatsen in te passen.

4.10 Conclusie

Uit voorgaand hoofdstuk blijkt, dat vanuit milieuregelgeving, archeologie, flora en fauna en overige ruimtelijk relevante aspecten geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van onderhavig project.

5. Juridische paragraaf

Ingevolge de voorwaarden genoemd in de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.7.8. van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 geldt dat de bestemming 'agrarisch' van de bedrijfswoningen en het bouwblok naar de bestemming 'wonen' met de nadere aanduiding 'voormalige agrarische bedrijfsbebouwing' kan worden gewijzigd. In het vervolg hierop is nog een wijziging van het bestemmingsplan nodig, waarbij het bouwen van een extra woning mogelijk is. In combinatie met artikel 32.2 onder a mag een grotere oppervlakte aan bijgebouwen worden gehandhaafd.

Voor het bestemmingsvlak met de bestaande woningen is de aanduiding opgenomen dat twee woningen zijn toegestaan en is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen. Voor het bestemmingsvlak met de nieuwe woning is tevens laatstgenoemde aanduiding opgenomen. Voor beide bestemmingsvlakken gaat ten gevolge van dit wijzigingsplan de woonbestemming gelden; voor de gronden buiten de bestemmingsvlakken 'Wonen' geldt de agrarische bestemming zonder bouwvlak. De regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 blijven hiermee onverkort van toepassing; alleen de plankaart wordt gewijzigd.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente Woudenberg geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan. Conform artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening zijn de kosten door het sluiten van exploitatie-overeenkomsten op de initiatiefnemers verhaald. Daarnaast zal de gemeente met initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst opstellen, waarin initiatiefnemer verantwoordelijk wordt gesteld indien het project leidt tot honoreerbare planschadeverzoeken.

Hiermee wordt de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aantoonbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De vergroting van het bouwvlak en van de maximale oppervlakte aan bebouwing zijn slechts mogelijk wanneer in het kader van de wijzigingsprocedure ex. artikel 3.6. Wro de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd is.