

Bestemmingsplan

Hopeseweg 10

Gemeente Scherpenzeel



Teus'Advies
Omgevingsadviseurs

Algemene gegevens

Omschrijving

Functieverandering naar wonen van de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Hopeseweg 10 in Scherpenzeel, waarbij een nieuwe woning wordt gerealiseerd en de bedrijfswoning een woonbestemming krijgt.

Opdrachtgever

Landborg
De heer G. van Ingen
Postbus 2
3925 ZG
T 033-3031060
E info@landborg.nl
W www.landborg.nl

Opsteller

Teus' Advies
Teus van Essen
Ambon 10
3772 ZV Barneveld
T 06-15658065
E teus@teusadvies.nl
W www.teusadvies.nl

Datum | status | versie

8 oktober 2020 | vastgesteld | 2.0

Identificatiecode

NL.IMRO.0279.BP2020Hopeseweg10-vg01

LANDBORG

■ BENUT DE RUIMTE

Teus'Advies

Inhoudsopgave

Vastgesteld bij besluit van de raad
van de gemeente Scherpenzeel van

08 OKT 2020

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing	6
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Beleidskader	8
2.1	Omgevingsvisie Gelderland	8
2.2	Omgevingsverordening Gelderland	9
2.3	Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016	9
2.4	Structuurvisie Scherpenzeel	11
Hoofdstuk 3	Bestaande en nieuwe situatie	12
3.1	Bestaande situatie	12
3.2	Nieuwe situatie	14
Hoofdstuk 4	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	17
4.1	Milieu	17
4.2	Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	20
4.3	Ecologie	21
4.4	Kabels en leidingen	21
4.5	Waterparagraaf	21
Hoofdstuk 5	Juridische planopzet	22
5.1	Agrarisch met waarden - Landschap	22
5.2	Wonen	22
5.3	Overige bestemmingen	22
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	23
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.2	Economische uitvoerbaarheid	23
Bijlagen bij de toelichting		25
Bijlage 1	Bodemonderzoek	26
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek	89
Bijlage 3	Natuuronderzoek	112
Regels		166
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	167
Artikel 1	Begrippen	167
Artikel 2	Wijze van meten	172
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	173
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschap	173

Artikel 4	Wonen	175
Artikel 5	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)	178
Artikel 6	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)	180
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	182
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	182
Artikel 8	Algemene bouwregels	183
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	184
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	185
Artikel 11	Overige regels	186
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	187
Artikel 12	Overgangsrecht	187
Artikel 13	Slotregel	188
Bijlagen bij de regels		191
Bijlage 1	Sloopoverzicht	192
Bijlage 2	Inrichtingsplan	194
Bijlage 3	Parkeernormen	196

Toelichting

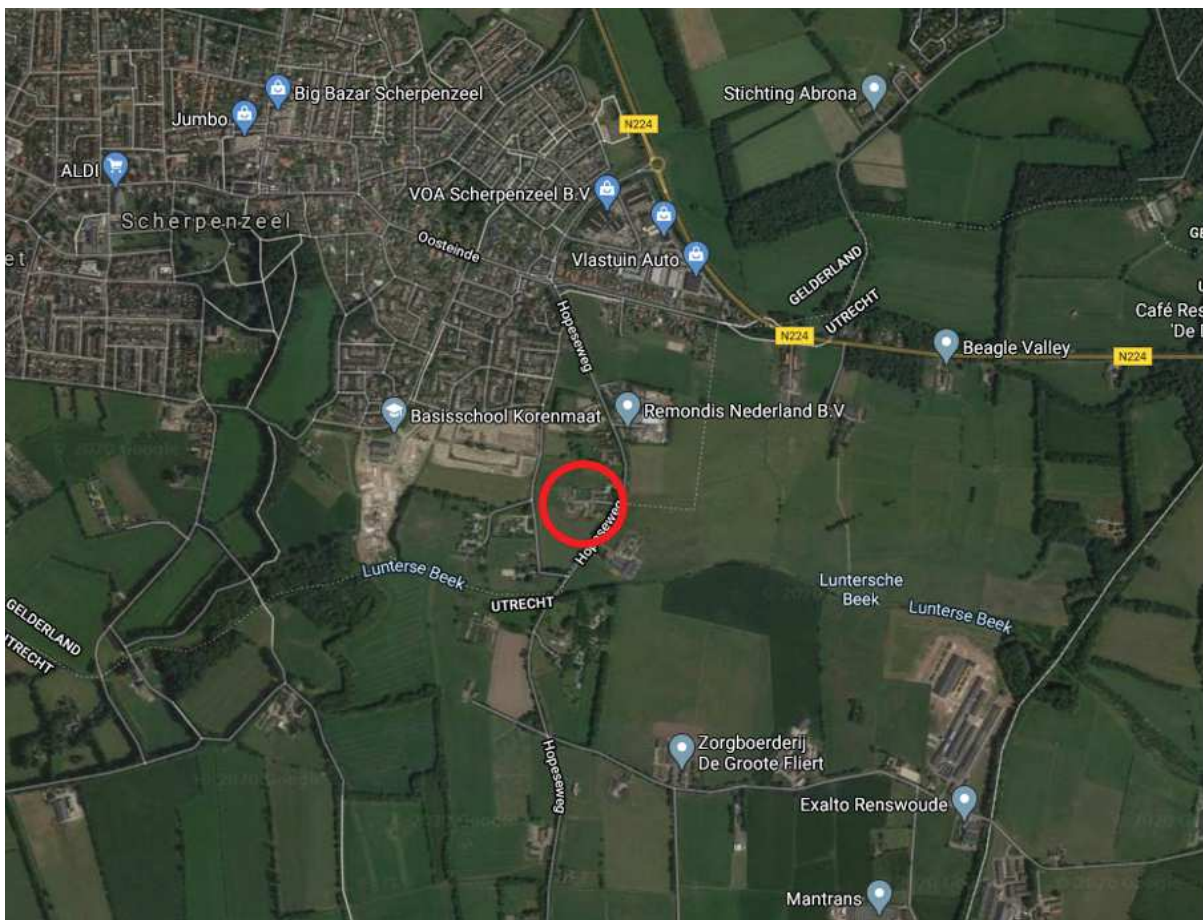
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan Hopeseweg 10 in Scherpenzeel is een voormalige agrarische bedrijfslocatie aanwezig. De agrarische bedrijfsvoering is al enige tijd gestaakt. De nieuwe eigenaar van het perceel heeft het voornemen opgevat het perceel een nieuwe invulling te geven. Hij wil overgaan tot een functieverandering naar wonen. Hij wil de overtollige gebouwen slopen en ter hoogte van de te slopen gebouwen een nieuwe woning realiseren. Daarnaast wil hij dat de aanwezige bedrijfswoning als burgerwoning wordt bestemd.

1.2 Ligging en begrenzing

Het perceel Hopeseweg 10 is gelegen in het buitengebied van Scherpenzeel, ruim 100 meter ten zuidoosten van de dorpskern. Het perceel Hopeseweg 10 is kadastraal bekend als gemeente Scherpenzeel, sectie E, nummer 1311. Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt alleen gevormd door het genoemde perceel, voorzover het gaat om het geldende, agrarisch bouwperceel en de grond tussen dat bouwperceel en de beoogde, zuidelijke perceelsgrens van de nieuwe woning.



Ligging in omgeving

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2013 en tevens het bestemmingsplan Parapluplan parkeernormen.

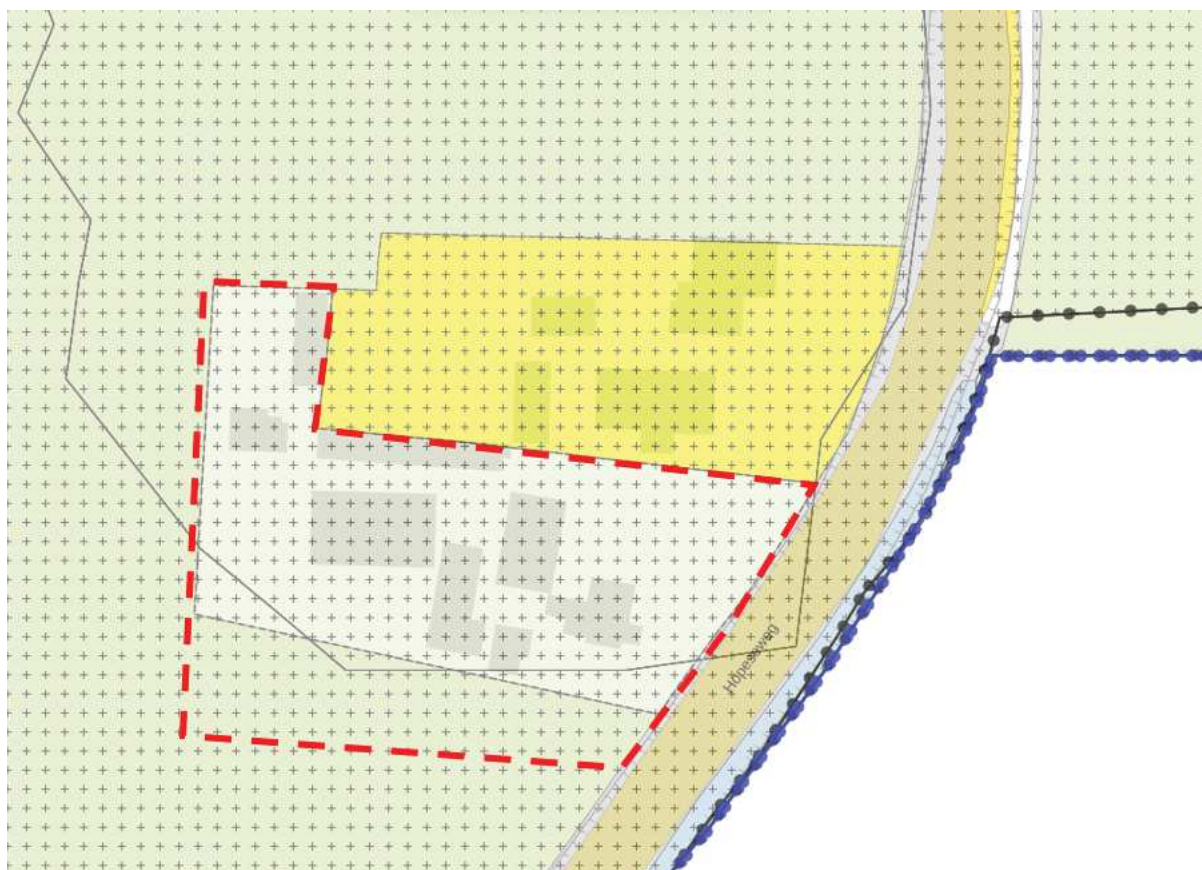
Het bestemmingsplan Buitengebied 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2015. In dit plan geldt voor het perceel de grotendeels bestemming Agrarisch – Bedrijf. Met deze bestemming wordt voorzien in een agrarisch bouwperceel. Daarbinnen is één bedrijfswoning en agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan. Op het bouwperceel rust de aanduiding 'erf'. Hiermee is bepaald dat de oppervlakte aan

bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan 115% van het bestaande oppervlakte (ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan).

Buiten het bouwperceel, een strook grond langs de zuidgrens van het plangebied, hebben de gronden de bestemmingen Agrarisch met waarden – Landschap. Deze gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor agrarische bedrijven en voor het behoud van landschappelijke waarden. In deze bestemming is het niet mogelijk agrarische bedrijfsgebouwen op te richten.

Verder rusten op plangebied de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog) en Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag). Naar verwachting aanwezige, archeologische waarden worden met deze beide dubbelbestemmingen beschermd.

Het bestemmingsplan Parapluplan parkeernormen is vastgesteld door de gemeenteraad op 13 maart 2018. Met dit bestemmingsplan zijn als het ware regels en normen voor parkeren toegevoegd aan diverse bestemmingsplannen binnen de gemeente, waar onder het bestemmingsplan Buitengebied 2013. In het kort houden deze regels in dat bij het bouwen of aanpassen van gebouwen in voldoende parkeerruimte moet worden voorzien.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied 2013, met het plangebied globaal rood omkaderd

Het realiseren van de beoogde functieverandering is binnen de geldende bestemmingen niet mogelijk. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve nodig voor de beoogde woonfuncties.

1.4 Leeswijzer

Deze onderbouwing vangt in hoofdstuk 2 aan met een beschrijving van het relevante beleidskader. In het daarop volgende hoofdstuk wordt de bestaande en de nieuwe situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid aangetoond en wordt ingegaan op enkele, andere planologische aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Afsluitend zijn de resultaten van inspraak en overleg opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 is de laatste versie van de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Gelderland kiest er in de Omgevingsvisie voor om bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven vanuit twee hoofddoelen.

Het eerste doel is het vergroten van de concurrentiekracht van Gelderland door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.

Het tweede doel is het waarborgen en het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland. Dit betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek;
- zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en wateroverloed;
- een gezonde en veilige leefomgeving;
- een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor beleving, bereikbaarheid en toegankelijkheid van cultuur, natuur en landschap.

De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities, die zijn onderverdeeld in drie thema's. Het thema Divers Gelderland betreft de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten. Onder het thema Dynamisch Gelderland staan de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit. Het derde thema, Mooi Gelderland, betreft de Gelderse kwaliteiten die bescherming dan wel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de Omgevingsvisie wordt het accent gelegd op de stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. In samenhang met de sterke steden zijn de landschappelijke ligging en de vitaliteit van de dorpen in de regio van groot belang. Bij ruimtelijke initiatieven is de uitdaging de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld bij functieverandering of nieuwe landgoederen. Dat betekent:

- initiatieven koesteren als kans;
- niet vooraf ontwikkelingen uitsluiten;
- mogelijkheden zoeken.

Daarvoor dragen in eerste instantie de initiatiefnemers de verantwoordelijkheid. De provincie voert een beperkte regie op wonen en werken in het buitengebied, namelijk door:

- kwalitatieve proceskaders aan te geven om te komen tot locatiekeuzes;
- ondersteuning te bieden in de vorm van kennis, begeleiding en inspiratie;
- daarbij geldt voor een initiatief in het buitengebied dat het 'nieuwe rood' in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied.

Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur. De rood-rood en rood-groenverhoudingen van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie bepalen de aanvaardbaarheid.

De Gelderse regio's kregen met het Streekplan 2005 de mogelijkheid voor een regionale invulling van het beleidskader voor functieverandering van agrarische gebouwen. Deze invulling werd door het college van Gedeputeerde Staten geaccordeerd. De provincie kiest voor een andere rol. Zij vraagt geen apart beleidskader om door de provincie vast te stellen, maar juicht toe dat hierover beleid en afspraken in regionaal verband zijn gemaakt of verder worden gemaakt. De provincie draagt graag bij aan de evaluatie van dit beleid. Het voortouw

ligt bij gemeenten. Gemeenten hebben hun beleid op regionaal niveau afgestemd, zie paragraaf 2.3.

Toetsing

Onderhavig initiatief leidt tot een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering in het buitengebied van Scherpenzeel. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan een regionaal beleidskader voor de functieverandering van voormalige agrarische bedrijfslocaties. Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Gelderland.

2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 19 december 2018 is de laatste versie van de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze verordening ziet erop toe dat het beleid uit de Omgevingsvisie Gelderland operationeel wordt. Navolgend worden de voor het plangebied relevante bepalingen aangehaald en vervolgens getoetst.

artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)

1. *Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.*
2. *Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:*
 - a. *er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;*
 - b. *de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;*
 - c. *er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.*

Toetsing

In november 2015 zijn in de Regio FoodValley afspraken gemaakt over de kwantitatieve opgave en de verdeling qua woningbouwprogrammering. Het aantal woningen voor de Gelderse gemeenten bedraagt 11.600 voor de periode 2015-2025 en 14.500 voor de regio FoodValley als geheel. Op basis van de afspraken over de binnenregionale verdeling worden daarvan 500 woningen in Scherpenzeel gerealiseerd. Onderhavig plan maakt de ontwikkeling mogelijk van slechts één extra woning en past binnen deze regionale afspraken.

artikel 2.38 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking Intrekgebied)

Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Intrekgebied maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk.

Toetsing

In dit bestemmingsplan is niet voorzien in bestemmingen waarbinnen de winning van fossiele energie mogelijk is.

Conclusie

Aan het gestelde in de Omgevingsverordening wordt voldaan.

2.3 Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016

Op 13 april 2017 heeft de raad het Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016 vastgesteld. Het functieveranderingsbeleid is opgesteld vanuit de samenwerking tussen de gemeenten in het Gelderse gedeelte van de FoodValley regio en de gemeente Putten. Het gaat om de gemeenten Nijkerk, Putten, Barneveld, Scherpenzeel, Ede en Wageningen.

Met het functieveranderingsbeleid willen de regiogemeenten de problematiek van leegstaande stallen in het agrarisch buitengebied aanpakken en de kwaliteit van het landelijk gebied versterken. In ruil voor sloop van agrarische gebouwen (sloopcompensatie) worden onder voorwaarden diverse nieuwe ontwikkelingen geboden, zoals bijvoorbeeld een nieuwe woning of ander type bedrijf.

Het beleid geeft kaders voor de afhandeling van verzoeken waarbij wordt gevraagd om het bestemmingsplan ter

plaatsen van voormalige agrarische bedrijfslocaties te wijzigen. Het is met name bedoeld om de omvang van de sloopcompensatie te bepalen. Het functieveranderingsbeleid 2016 is primair geen nieuw beleid maar een herziening van de bestaande regionale beleidsrapporten rond dit onderwerp uit 2008 en 2012.

In het beleid voor functieverandering naar wonen staat voor de regiogemeenten voorop, dat er sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dat kader wordt de functie wonen gezien als een aantrekkelijke vervangende functie in geval van stoppende of gestopte agrarische bedrijven.

Voor functieverandering zal in eerste instantie het hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen worden onderzocht. De bebouwingskarakteristiek en de kwaliteit van vrijgekomen en vrijkomende bedrijfsgebouwen in deze regio is in veel gevallen echter zodanig, dat hergebruik vanuit bouwkundig en ruimtelijk oogpunt niet wenselijk is. De lage en kwalitatief slechte bebouwing van (voormalige) kalver-, varkens-, of pluimveestallen is vaak ongeschikt om er nieuwe woningen van te maken. In veel gevallen is het slopen van deze opstallen en nieuwbouw de enige optie. Als de bestaande bebouwing ongeschikt is voor het ombouwen naar woningen, dan is nieuwbouw van woningen mogelijk op de locatie of in de daarvoor door gemeenten aangewezen gebieden.

Functieverandering naar wonen is mogelijk volgens de onderstaande regeling. Het systeem is opgezet volgens een basis, het 'woningrecht' aangevuld met compensatie van sloopmeters voor de gevraagde (standaard of flexibele) inhoud per m³ van de woning.

Basisregeling	Sloopmeters
Woningrecht	300m ²
Per 1m ³ inhoud van de woning	1,5m ²

Daarbij gelden de volgende, aanvullende voorwaarden:

- bij de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt een bijgebouw toegestaan conform de volgens het gemeentelijke beleid toegestane maximale oppervlakte aan bijgebouw bij de woning;
- bij de nieuw te bouwen woning mag een bijgebouw toegestaan conform de volgens het gemeentelijk beleid toegestane maximale oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning;
- het bestemmingsvlak voor de (voormalige bedrijfs-)woning en/of nieuw te bouwen woning(en) heeft een oppervlakte van maximaal 1.500 m²;
- bij het realiseren van nieuwe woningen ter plaatse van de vrijgekomen bedrijfsbebouwing geldt een maximum van 2 woningen, tenzij de locatie op basis van een gemeentelijke gebiedsvisie/-uitwerking geschikt is bevonden voor een hoger aantal woningen.

Naast de mogelijkheden voor nieuwe woningen kunnen sloopmeters ook worden ingezet als compensatie voor andere mogelijkheden bij woonfuncties. De mogelijkheden voor deze bredere inzet van sloopmeters zijn regionale afgesproken met betrekking tot de werkwijze en/of de maximale benutting. De mogelijkheden die worden aangegeven zijn een optielijst voor gemeenten. Het om de volgende mogelijkheden:

1. Grotere inhoud van de woning dan regulier is toegestaan;
2. Grotere oppervlakte aan bijgebouwen dan regulier is toegestaan;
3. Realiseren van een tweede wooneenheid binnen een woning;
4. Functieverandering van woning naar woongebouw;
5. Legaliseren dubbel bewoonde woning als woongebouw;
6. Overige mogelijkheid voor verbrede inzet van sloopmeters.

In dit verband zijn de opties 1 en 2 van belang.

Als hoofdlijn voor de vergroting van de maximale inhoudsmaat van een woning hanteert de regio een maximale inhoudsmaat van 1.000 m³ voor alle typen woningen. De regeling voor het vergroten van de woning is hieronder weergegeven.

Grotere inhoud van de woning	Compensatie sloopmeters
Tot en met 1.000m ³	Per 1m ³ vergroting > 1,5m ² sloopmeters

De meeste gemeenten hebben een regeling voor de vergroting van de oppervlakte aan bijgebouwen bij de woonbestemming. Dit in ruil voor de inzet van sloopmeters op het betreffende perceel, of van elders. De regeling voor het vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen, boven de in het bestemmingsplan opgenomen standaardmaat is als volgt.

Grotere oppervlakte van het bijgebouw	Compensatie sloopmeters
Tot en met 400m ²	Per 1m ² vergroting > 2m ² sloopmeters

Toetsing

Onderhavig plan voldoet aan het functieveranderingsbeleid. In paragraaf 3.2.2 is dit nader toegelicht.

2.4 Structuurvisie Scherpenzeel

In de structuurvisie Scherpenzeel wordt voor het hele grondgebied van de gemeente Scherpenzeel aangegeven wat de ruimtelijke opgaven zijn. De structuurvisie beschrijft de ruimtelijke ambities en vormt een kwalitatief ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de komende 10 jaar. De structuurvisie beperkt zich tot de hoofdlijnen, maar kent evenwel een diepgang op Scherpenzeel Zuid met oog op de daar geplande dorpsuitbreiding. De structuurvisie is vastgesteld door de raad op 31 oktober 2013.

Over de functieverandering van voormalige agrarische bedrijfslocaties wordt het volgende gezegd. De regio anticipeert met het functieveranderingsbeleid op het grote aantal bedrijven dat de komende jaren zal stoppen. Ondernemers die willen omschakelen kunnen dit doen op een ruimtelijk en economisch verantwoorde wijze, passend bij het landschap. Zo zijn recreatieve functies het meest passend aangrenzend aan de bos- en natuurgebieden of aan de kern van Scherpenzeel. Aan omschakelen naar activiteiten niet passend bij het buitengebied zal terughoudend worden omgegaan. Uitgangspunt bij functieverandering is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt, bijvoorbeeld door het weghalen van overtollige bebouwing.

Toetsing

De beoogde functieverandering in het plangebied leidt tot een nieuwe woonfunctie. Deze functie past ter plaatse goed in dit gedeelte van het buitengebied. Dit bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie.

Hoofdstuk 3 Bestaande en nieuwe situatie

3.1 Bestaande situatie

3.1.1 Omgeving

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten zuidoosten van het dorp Scherpenzeel. Het landschap is te typeren als een kampenlandschap. Dit is een kleinschalig landschap met een onregelmatig, bochtig wegenpatroon, onregelmatige perceelsvormen en veel opgaande begroeiing in de vorm van bospercelen, houtsingels, laanbeplantingen en erfbeplantingen. Het grondgebruik is overwegend agrarisch. De erven staan verspreid in het landschap.



Luchtfoto omgeving met het plangebied in rood globaal aangeduid

3.1.2 Plangebied

In het plangebied is een van de erven aanwezig, die zich onregelmatig verspreid langs de Hopeseweg bevinden. Het plangebied bevindt zich op ruim 100 meter afstand van de dorpskern. Direct ten noorden van het perceel zijn enkele burgerwoningen met bijbehorende tuin aanwezig. Op enige afstand bevindt zich ten zuiden van het plangebied een agrarisch bedrijf. Voor het overige is het plangebied omgeven met weilanden.

Het erf in het plangebied is direct aan de Hopeseweg gelegen. Gescheiden door een voortuin, staat de bedrijfswoning aan de weg. Het gaat om een eenvoudig bouwvolume: anderhalve bouwlaag met een lage kap en voorzien van enkele aanbouwen. Vanaf de openbare weg leiden twee erftoegangswegen naar het erf: een inrit die direct ten zuiden van de bedrijfswoning loopt en een inrit langs de noordgrens van het perceel die

gedeeld wordt met de naastgelegen woning aan de Hopeseweg 12. Bezien vanaf de weg zijn de bedrijfsgebouwen en het erf achter de bedrijfswoning en achter het naastgelegen woonperceel gegroepeerd. De bedrijfsgebouwen zijn wisselend van grootte en, qua lengterichting, wisselend gesitueerd.



Luchtfoto plangebied



Situatietekening bestaand



De bedrijfswoning in het plangebied, gezien vanaf de Hopeseweg



Het erf gezien vanaf de Hopeseweg

3.2 Nieuwe situatie

3.2.1 Beschrijving voornemen

De planlocatie kent geen agrarisch gebruik meer. De eigenaar heeft daarom het voornemen opgevat het perceel een nieuwe invulling te geven. Hij wil alle agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel slopen en, in ruil daarvoor, een nieuwe woning realiseren van 700 m³. Geen van deze gebouwen is geschikt om her te gebruiken als woning of als bijgebouw. De bedrijfswoning blijft wel gehandhaafd en wordt in gebruik genomen als burgerwoning.

De nieuwe woning is schuinachter de bestaande woning geprojecteerd. Enerzijds ontstaat hiermee een compacte setting voor de nieuwe bebouwing en anderzijds zal de nieuwe woning goed herkenbaar zijn als zelfstandige functie in het beeld vanaf de Hopeseweg. De lengterichting van deze woning zal haaks staan op de aanwezige verkaveling. De woning komt zo in een schuine hoek te staan ten opzichte van de Hopeseweg. Deze oriëntatie sluit aan op de situering van de woningen ten noorden van het plangebied. Vanwege de

gekozen situering van de nieuwe woning en voor het borgen van het woongenot zal de zuidelijke erftoegangsweg in zuidelijke richting worden verplaatst en vervolgens zorgen voor de ontsluiting van de nieuwe woning. De bestaande woning zal alleen nog worden ontsloten via de noordelijke erftoegangsweg.

Bij elke woning is voorzien in een woonvlak van 1500 m² groot. Hierbinnen kan de ruimte voor de bijgebouwen gevonden worden. Voor beide woningen is uitgegaan van de gebruikelijke mogelijkheden voor bijgebouwen: 100 m², wat via een afwijkingsbevoegdheid kan worden uitgebreid tot 150 m².

3.2.2 Toepassing functieveranderingsbeleid

Qua sloopmeters is voor de nieuwe woning is ten eerste het woningrecht van 300 m² nodig. Daar bovenop is voor elke kuub woninginhoud 1,5 m² sloopmeters nodig. Dit betekent een totaal van 1.350 m² aan sloopmeters (300 + 700 x 1,5).

In het plangebied is 860 m² aan gebouwen aanwezig die voor sloop in aanmerking komt. Het gaat om gebouwen die legaal, vergund meer dan twee jaar aanwezig zijn. Het overige, benodigde sloopoppervlak, 490 m², is afkomstig is van slooplocaties elders in de deelnemende gemeenten in de regio. Hier is de initiatiefnemer met de betreffende eigenaren overeengekomen dat de initiatiefnemer in totaal 490 m² van de daar beschikbare (en direct inzetbare) sloopmeters mag inzetten aan de Hopeseweg 10. Daarmee wordt aan een van de belangrijkste voorwaarden van het functieveranderingsbeleid voldaan; er is voldoende sloopoppervlak aanwezig. De gemeenten Putten, Nijkerk en Scherpenzeel bepalen uiteindelijk de inzetbaarheid van deze sloopmeters voor functieverandering.

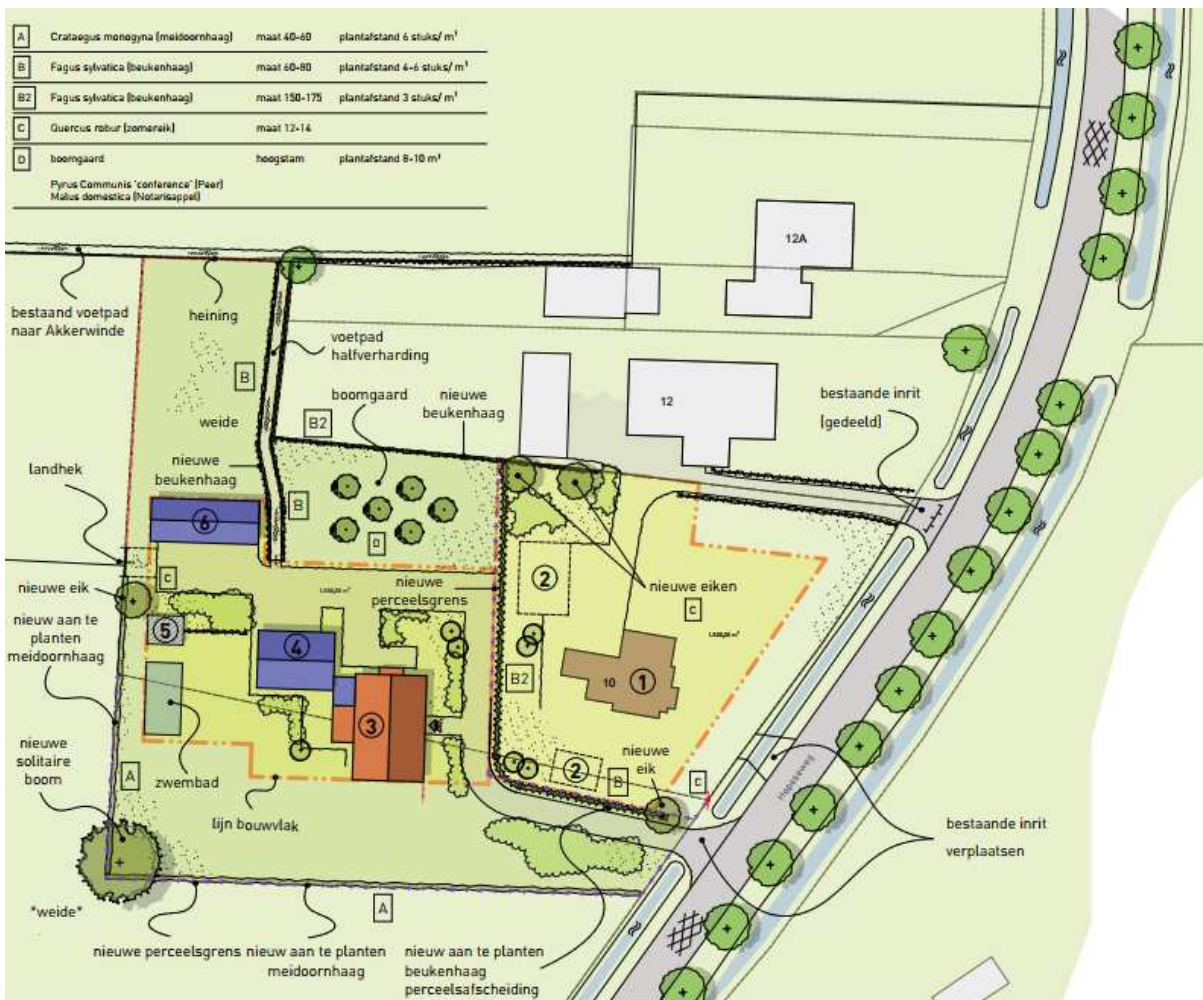
3.2.3 Ruimtelijke inpassing

Ter verdere uitwerking van het planvoornemen is een inrichtingsplan opgesteld, waarin naast de nieuwe erfinrichting ook de landschappelijke inpassing is uitgewerkt. Met de functieverandering wordt een grote kwaliteitswinst geboekt. Een aanzienlijk groot oppervlak aan overtollige bebouwing verdwijnt. In de nieuwe situatie zal alle overtollige bebouwing en verharding zijn verwijderd.

In de nieuwe situatie komt de nieuwe woning als het ware op het achtererf van de bestaande woning te staan, op de plek waar nu reeds bebouwing staat. Grote maatregelen voor de landschappelijke inpassing zijn daarmee niet nodig. Wel zal de landschappelijke inpassing van het plangebied als totaal worden verbeterd.

- Langs de zuidelijke perceelsgrens en een gedeelte van de westelijke perceelsgrens van de nieuwe woning zullen een meidoornhaag en twee solitaire bomen worden aangeplant.
- Als scheiding tussen het woonperceel van de bestaande woning en het nieuwe woonperceel zal een beukenhaag worden aangeplant.
- Middels twee eiken bij de bestaande woning en een boomgaard bij de nieuwe woning wordt het plangebied op op een passende wijze afgebakend van het naastgelegen woonperceel aan de Hopeseweg 12.
- De nieuwe, zuidelijke erftoegangsweg zal ter hoogte van de openbare weg worden gemarkeerd met een nieuwe eik.

Per saldo krijgt het plangebied met de beoogde functieverandering een invulling die een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering inhoudt en die duurzaam is richting de toekomst. Voldaan wordt dan ook aan de uitgangspunten van het regionale functieveranderingsbeleid.



Inrichtingsplan

Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1 Milieu

4.1.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In deze paragraaf worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Ook is een paragraaf gewijd aan het al dan niet noodzakelijk zijn van een milieueffectrapportage of milieueffectbeoordeling.

4.1.2 Bodem

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen in de regel niet ouder dan 5 jaar oud zijn. Uitzondering hierop zijn de plannen waar de bodem niet verdacht is op bodemverontreiniging en/of bodemonderzoeken de bodemkwaliteit voldoende weergeven en er geen onoverkomelijke problemen te verwachten zijn bij de bestemmingsplanwijziging.

Voor dit bestemmingsplan is door Grondvitaal B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijlage 1 van de Bijlagen bij de toelichting.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de zintuiglijk schone bovengrond licht verhoogde gehalten aan PAK zijn aangetoond. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters gemeten. In het grondwater is een licht verhoogde contractie aan barium aangetoond. Zintuiglijk zijn op het maaiveld nabij de schuren 7 en 8 enkele asbestverdachte buizen op het maaiveld aangetroffen. Daarnaast is het asbesthoudende dak van een aanbouw aan schuur 7 ingezakt. Hierdoor ligt het gehele dak van de aanbouw op het maaiveld. In de opgeboorde/opgegraven grond is zintuiglijk geen asbestverdacht (plaat)materiaal aangetroffen. Ter plaatse van een voormalige bovengrondse dieseltank heeft in 2018 voldoende onderzoek plaatsgevonden. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

In de samengestelde vijf mengmonsters van de toplaag ter plaatse van de aanwezige druppelzones (schuren 3, 5, 6, 7 en 8) zijn asbestvezels aangetoond. Ter plaatse van de druppelzones 5, 7 en 8 overschrijdt de gewogen asbestconcentratie de saneringsnorm/hergebruiksnorm (van 100 mg/kg d.s.). Bij de schuren 3, 5, 7 en 8 wordt in de kleine fractie (<0,5 mm) de risiconorm van 10 mg/kg d.s. overschreden. Door het overschrijden van deze norm dient de sanering van deze druppelzones binnen vier jaar gerealiseerd te zijn. Formeel gezien is afperkend onderzoek nodig ter plaatse van de druppelzones. Aangezien de sterke asbestverontreiniging naar alle waarschijnlijkheid is veroorzaakt door de verwerking van de asbesthoudende daken, welke niet voorzien zijn van een goot, bevindt de verontreiniging met asbest zich direct op en in de bodem onder de dakrand.

Met uitzondering van de aangetoonde sterke asbestverontreiniging ter plaatse van de druppelzones van de schuren 3, 5, 7 en 8 geven de onderzoeksresultaten geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodem-/asbestonderzoek of -sanering. De sterke asbestverontreiniging ter plaatse van de druppelzones van de schuren 3, 5, 7 en 8 dient onder milieukundige begeleiding te worden gesaneerd. Voorafgaand aan de sanering dient een BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag, te weten provincie Gelderland. Geadviseerd wordt om de sanering van de aangetroffen asbestverdachte buizen op het maaiveld nabij de schuren 7 en 8 en het volledig ingestorte asbesthoudende dak van een aanbouw aan gebouw 7 te betrekken bij de sanering van de druppelzone.

Gezien het (voormalige) gebruik van het locatie dient tijdens de voorgenomen herontwikkeling echter wel

rekening te worden gehouden met het plaatselijk aantreffen van asbestverdacht (plaat)materiaal op en/of in de bodem, stortgaten ect. Ondanks dat het verkennend bodem- en asbestonderzoek is uitgevoerd conform de geldende protocollen/richtlijnen betreft het een steekproefsgewijze benadering van de bodemkwaliteit. Tevens dient voor de sloop van de stallen/ schuren ect. ook een asbestinventarisatie uitgevoerd te worden en een sloopp melding worden ingediend. De bodemkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.1.3 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gebruikt. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De locatie ligt in een rustig buitengebied. Derhalve kan geen correctie ten opzichte van het referentie-omgevingstype "rustige woonwijk" uitgevoerd worden. Dit plan betreft alleen een milieugevoelige functie: de nieuwe woning. Er is hier dus alleen sprake van inwaartse milieuzonering. In de omgeving zijn een aantal milieubelastende functies, bedrijven aanwezig. Twee bedrijven zijn relevant:

1. Hopeseweg 3, afvalverwerkingsbedrijf, milieucategorie 4.2;
2. Hopeseweg 11 (gemeente Renswoude), veehouderij.

Voor de eerste functie geldt een richtafstand van 300 meter. Hieraan wordt niet voldaan: het plangebied bevindt zich geheel binnen deze afstand. Voor de tot burgerwoning om te vormen bedrijfswoning geldt echter dat het om een bestaande situatie gaat. Het toekennen van een woonbestemming aan deze woning leidt niet tot een nieuwe belemmering voor het bedrijf en het bedrijf moet op grond van milieuregelgeving al rekening houden met deze woning. Voor de nieuwe woning in het plangebied geldt dat de bedrijfsvoering van het bedrijf al ingeperkt wordt door bestaande woningen in de omgeving die op kortere afstand van het bedrijf staan, waaronder de bestaande woning in het plangebied. Ook de nieuwe woning leidt dus niet tot een nieuwe belemmering voor het bedrijf en in de woning zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Voor de tweede functie, de veehouderij, zijn geluid en geur de maatgevende aspect. Voor geluid geldt vanuit de VNG-brochure een richtafstand van eveneens 50 meter. Voor geur geldt dat de beide woningen in het plangebied voldoen aan het gestelde in artikel 14 in de Wet geurhinder en veehouderij. Dit houdt in dat er vanwege geur een afstand aangehouden moet worden van minimaal 50 meter tot veehouderijen. De afstand tussen het bouwverceel van de veehouderij en de woningen in het plangebied bedraagt minimaal 55 meter. Er zijn derhalve geen belemmeringen voor dit bedrijf en ten aanzien van geluid zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in de beide woningen. Ten aanzien van geur zal, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, ook de voor- en achtergrondbelasting beoordeeld moeten worden.

Voor de voorgrondbelasting is het bedrijf aan de Hopeseweg 11 de enige veehouderij in de omgeving en daarmee bepalend voor de voorgrondbelasting. Deze veehouderij betreft een melkveehouderij. Voor de vergunde veebezetting, 75 stuks melkvee en 75 stuks jongvee, zijn voor geur geen emissiefactoren vastgesteld. Er geldt alleen een vaste afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Daaraan wordt voldaan. De melkveehouderij overstijgt, qua omvang, een gemiddelde melkveehouderij niet. Daarmee is er geen aanleiding om de geurbelasting van de melkveehouderij nader te beschouwen. Verder is op het bedrijf een beperkte hoeveelheid pluimvee toegestaan. Hierbij gaat het om slechts 50 legkippen. Gezien de tussenliggende afstand van minimaal 55 meter, zullen ook die niet tot geurhinder leiden in de woningen in het plangebied.

Voor de achtergrondbelasting geldt dat binnen een straal van 400 meter geen andere veehouderijen aanwezig

zijn dan de veehouderij aan de Hopeseweg. In de ruimere omgeving van het plangebied, een straal van 800 meter, zijn slechts 4 veehouderijen aanwezig, die voor een groot deel melkvee houden. Rond deze bedrijven bevinden zich diverse, andere geurgevoelige objecten die grenzen stellen aan de maximale voorgrondbelasting. Hier komt bij dat het plangebied vlakbij de bebouwde kom van Scherpenzeel ligt, waarvoor een lagere geurnorm (3 OdourUnits) geldt dan voor het plangebied (14 OdourUnits als artikel 14 van de Wetgeurhinder niet van toepassing zou zijn). Gezien deze situatie, valt redelijkerwijs te verwachten dat de achtergrondbelasting in het plangebied relatief laag zal zijn en dat aldus ook voor dit onderdeel sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de beide woningen.

4.1.4 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de planologische medewerking aan nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied is alleen gelegen binnen de invloedssfeer van een verkeersweg: de Hopeseweg. Derhalve wordt alleen wegverkeerslawaai beschouwd.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Hopeseweg. Door adviesbureau Groenewold is daarom akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 2. De berekende geluidbelasting op de nieuwe woning bedraagt 49 dB op de oostgevel van de verdieping. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde en lager dan de maximale waarde van 58 dB. . Op de overige gevels wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

De genoemde overschrijding betreft slechts 1 dB op de verdieping. Maatregelen zoals afscherming zijn daarmee niet reëel en vanuit landschappelijk oogpunt ongewenst. Daarmee resteert een hogere grenswaarde van $L_{den}=49$ dB incl. aftrek 5 dB ex art. 110g Wet geluidhinder. Er zijn geluidluwe gevels aanwezig en een geluidluwe buitenruimte. Aan de achterzijde van de nieuwe woning wordt, door de grotere afstand tot de weg en door de afschermende werking van de woning zelf, wel (ruimschoots) aan de voorkeursgrenswaarde voldaan. Daarmee is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor het geluidaspect. Verzocht wordt een hogere waarde van 49 dB vast te stellen voor de nieuwe woning. Verkeersgeluid vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van één nieuwe woning. Daarmee valt dit bestemmingsplan onder de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Hierdoor is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

Uit Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM blijkt dat de luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving ruimschoots aan de grenswaarden voldoet. De kaarten voor 2030 laten zien dat dit nog verder gaat verbeteren. Ook vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en gelet op de luchtkwaliteit gaat dan ook sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woning.

4.1.6 Externe veiligheid

Het besluitgebied ligt niet binnen de invloedssfeer van Bevi-bedrijven en van transportassen voor gevaarlijke stoffen.

4.1.7 Conventionele explosieven

De planlocatie is betrokken in het vooronderzoek naar conventionele explosieven, Scherpenzeel-Zuid t.b.v. Akkerwinde, kenmerk 18P142, dd. 29 oktober 2018. Hieronder is een kaartuitsnede van de risicokaart uit dit onderzoek opgenomen, waarop het plangebied in blauw is omcirkeld. Op deze kaart is noorden van het plangebied een markering (gele A) te zien. Hier heeft een artilleriebeschieting plaatsgevonden. Ten westen van het plangebied zijn markeringen (bordeaux-rode O) te zien. Dit waren mogelijk militaire opstelplaatsen.



Het plangebied is derhalve niet verdacht van explosieven. Omdat er in de omgeving wel militaire oorlogsactiviteiten hebben plaatsgevonden, wordt het plangebied wel gezien als 'Aandachtsgebied'. Dit houdt in dat grondroerende werkzaamheden zijn toegestaan en bij aantreffen van een mogelijk verdacht object moet gehandeld worden conform het protocol voor toevalltreffers.

4.1.8 Milieueffectrapportage

Dit bestemmingsplan maakt geen activiteit mogelijk die is opgenomen in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De milieueffecten zijn onderzocht in deze paragraaf. Daaruit volgt geen aanleiding om tot een vormvrije m.e.r.–beoordeling over te gaan.

4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

Het plangebied ligt in een zone die op de gemeentelijke archeologische beleidskaart deels is aangeduid als zone met een hoge archeologische verwachting en deels met een lage archeologische verwachting. Hiervoor geldt conform het gemeentelijke archeologiebeleid een ondergrens van 250 m² respectievelijk 10.000 m² voor het uitvoeren van archeologische onderzoek bij bouw- en grondwerkzaamheden. Er geldt een algemene vrijstelling voor werkzaamheden tot een diepte van 30 cm onder maaiveld.

De grondwerkzaamheden die worden voorzien, betreffen de grondwerkzaamheden voor de nieuwe woning en de bijbehorende bijgebouwen. Deze gebouwen zijn grotendeels voorzien in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Wanneer de bouw van de nieuwe woning en de bijgebouwen gelijktijdig worden gerealiseerd, kan de genoemde ondergrens van 250 m² mogelijk worden overschreden. De nieuwe gebouwen zijn echter geprojecteerd op een locatie waar grotendeels al bebouwing en verharding aanwezig is. De bodem is hier dan ook al geroerd. Archeologische waarden zijn hier niet te verwachten. Het is niet nodig een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Bijzondere cultuurhistorische waarden en monumenten zijn niet aanwezig in het plangebied.



Projectie van bestaande situatie (rood en grijs) met nieuwe situatie (groen)

4.3 Ecologie

Door adviesbureau Groenewold Natuur & Milieu is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde natuurwaarden in het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3. Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied geen habitat vormt voor beschermde flora en fauna. Gezien de aard van het plan en de afstand tot Natura 2000-gebieden vormen beschermde natuurgebieden geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Het plangebied ligt buiten het Gelders NatuurNetwerk uit de Omgevingsverordening Gelderland. Natuurregelgeving staat de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg.

4.4 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, waarmee specifiek rekening gehouden dit te worden bij het aanpassen van bouwmogelijkheden in het plangebied.

4.5 Waterparagraaf

In de nieuwe situatie neemt het verhard oppervlak per saldo flink af. Hemelwater zal worden afgevoerd richting de omliggende watergangen, wanneer mogelijk oppervlakkig via de omliggende, onverharde gronden. De vuilwaterafvoer van de nieuwe woning zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel.

Negatieve effecten op de waterhuishouding zijn niet aan de orde.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

In hoofdstuk 3 is de voorgestane invulling van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 toont aan dat deze invulling uitvoerbaar is. De volgende stap is het treffen van een juridische regeling die de invulling mogelijk maakt. Dit hoofdstuk beschrijft deze regeling.

Voor de regels van dit plan zijn de regels uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2013 en Parapluplan parkeernormen als basis gebruikt. Die regels zijn vervolgens ontdaan van overbodige elementen en op onderdelen aangevuld in verband met de beoogde situatie in het plangebied.

In dit bestemmingsplan wordt met de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschap' en 'Wonen' het geldende, agrarische bouwperceel binnen het plangebied opgeheven. Met de bestemming 'Wonen' wordt in de nieuwe woning voorzien en krijgt de aanwezige bedrijfswoning een woonbestemming.

5.1 Agrarisch met waarden - Landschap

Met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' wordt het agrarische bouwperceel opgeheven, voorzover dat niet gebeurt met de woonbestemming. Deze bestemming is materieel gelijk aan de bestemming die de omliggende en onbebouwde, agrarische gronden in bestemmingsplan Buitengebied 2013 hebben. Met deze bestemming wordt niet in nieuwe gebouwen voorzien.

5.2 Wonen

Met de bestemming 'Wonen' wordt voorzien in de twee woonpercelen in het plangebied. Binnen elk bestemmingsvlak is een vrijstaande woning toegestaan, met bijbehorende bijgebouwen. Conform gemeentelijk beleid mag een woning maximaal 700 m³ groot zijn. Hierbij is in de bouwregels bepaald dat het bouwen van de nieuwe woning in het plangebied pas is toegestaan nadat de voormalige, agrarische bedrijfsbebouwing in het plangebied is gesloopt. Het maximum oppervlakte aan bijgebouwen is per bestemmingsvlak 100 m². Middels een afwijkingsbevoegdheid kan dat maximum oppervlakte worden vergroot tot 150 m².

Voor de nieuwe situatie in het plangebied, is in de specifieke gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van de landschappelijke inpassing. Hierbij is voorzien in een realisatietermijn van één jaar.

5.3 Overige bestemmingen

Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' en 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)' aan het plangebied toegekend, conform het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2013.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

Het concept van dit bestemmingsplan is niet toegezonden aan de provincie Gelderland en het waterschap Vallei en Veluwe in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Provinciale belangen zijn met dit plan niet in het geding omdat het initiatief past binnen het mede door de provincie geaccordeerde Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016. Vooroverleg met het waterschap is ook niet nodig omdat het verharde oppervlak in het plangebied afneemt. Als het plan als ontwerp ter inzage wordt gelegd, ontvangen beide instanties daarvan wel een kennisgeving. Zij kunnen dan desgewenst een zienswijze indienen op het ontwerpplan.

6.1.2 Voorontwerp

Het bestemmingsplan is niet als voorontwerp ter inzage gelegd, aangezien het past binnen het door de gemeenteraad vastgestelde functieveranderingsbeleid. In dat geval hoeft geen inspraak als bedoeld in de Inspraakverordening plaats te vinden.

6.1.3 Ontwerp

Van 10 juni 2020 tot en met 21 juli 2020 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage gelegen. Toen zijn geen zienswijzen ingediend.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan leidt ertoe dat een in onbruik geraakte, agrarische bedrijfslocatie een nieuwe invulling krijgt. In plaats van een agrarische bestemming, wordt voorzien in een nieuwe woning en krijgt de bedrijfswoning een woonbestemming. De waardevermeerdering die daarbij verwacht kan worden, is dusdanig dat redelijkerwijs ook verwacht kan worden dat die vermeerdering niet kleiner is dan het totaal van de exploitatiekosten. Derhalve is aannemelijk dat dit bestemmingsplan ook in financieel-economisch opzicht uitvoerbaar is.

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan voorkomt dat in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aangewezen. Onderhavige plan voorziet in een bouwplan zoals dat in artikel 6.2.1 Bro is benoemd. Toch is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen. Met de initiatiefnemer is namelijk een overeenkomst gesloten. Hierin is geregeld dat alle kosten die samenhangen met de onderhavige herziening van het bestemmingsplan voor rekening komen van initiatiefnemer. Deze herziening heeft derhalve voor de gemeente geen financiële gevolgen.

Bijlagen bij de toelichting