

## Scherpenzeel - Groot Wolfswinkel 1



vastgesteld d.d. 28 maart 2024



**Gemeente  
Scherpenzeel**

Postbus 100  
3925 ZJ SCHERPENZEEL  
T. 033 277 23 24  
[www.scherpenzeel.nl](http://www.scherpenzeel.nl)

**Initiatiefnemer:**

Landgoed Scherpenzeel  
P/a Rentmeesterskantoor 't Schoutenhuis BV  
Postbus 13  
3930 EA Woudenberg  
[www.schoutenhuisbv.nl](http://www.schoutenhuisbv.nl)

**Adviseur:**



Adviesbureau Haver Droeze  
Muurhuizen 165  
3811 EG AMERSFOORT  
T. 033 461 35 35  
[www.haverdroeze.nl](http://www.haverdroeze.nl)

**Document informatie:**

**Titel** : Bestemmingsplan Scherpenzeel - Groot Wolfswinkel 1  
**Rapporttype** : Toelichting, regels  
**IMRO-IDN** : NL.IMRO.0279.BP2023GrWolfswin1-vg01  
**Ontwerp** : november 2023  
**Vaststelling** : 28 maart 2024

**Beknorte inhoud:** Bestemmingsplan voor functieverandering van agrarisch naar wonen op het perceel Groot Wolfswinkel 1 in Scherpenzeel, waarbij in ruil voor sloop van vrijgekomen agrarische bebouwing en natuurontwikkeling twee extra woningen worden gebouwd naast de bestaande boerderij.

## Inhoudsopgave

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>Vaststellingsbesluit</b>                     | <b>6</b>  |
| <b>Vaststellingsbesluit</b>                     | <b>7</b>  |
| <b>Toelichting</b>                              | <b>8</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 INLEIDING</b>                    | <b>9</b>  |
| 1.1 Aanleiding en doel                          | 9         |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied            | 9         |
| 1.3 Geldende bestemmingsplannen                 | 10        |
| 1.4 Leeswijzer                                  | 13        |
| <b>Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER</b>                 | <b>14</b> |
| 2.1 Rijksbeleid                                 | 14        |
| 2.2 Provinciaal beleid                          | 16        |
| 2.3 Regionaal beleid                            | 19        |
| 2.4 Gemeentelijk beleid                         | 23        |
| <b>Hoofdstuk 3 PLANBESCHRIJVING</b>             | <b>25</b> |
| 3.1 Ontstaansgeschiedenis                       | 25        |
| 3.2 Bestaande situatie                          | 27        |
| 3.3 Nieuwe situatie                             | 28        |
| <b>Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b> | <b>30</b> |
| 4.1 Archeologie                                 | 30        |
| 4.2 Bedrijven en milieuzonering                 | 31        |
| 4.3 Bodem                                       | 32        |
| 4.4 Cultuurhistorie                             | 33        |
| 4.5 Duurzaamheid                                | 33        |
| 4.6 Ecologie                                    | 34        |
| 4.7 Externe veiligheid                          | 37        |
| 4.8 Geluid                                      | 38        |
| 4.9 Kabels en leidingen                         | 39        |
| 4.10 Luchtkwaliteit                             | 39        |
| 4.11 Milieueffectrapportage                     | 40        |
| 4.12 Verkeer                                    | 41        |
| 4.13 Water                                      | 41        |
| <b>Hoofdstuk 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>  | <b>43</b> |
| 5.1 Algemeen                                    | 43        |
| 5.2 Methodiek                                   | 43        |
| 5.3 Bestemmingen en algemene regels             | 44        |
| 5.4 Handhaving                                  | 45        |
| <b>Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID</b>              | <b>47</b> |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid                 | 47        |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid            | 47        |

|                                    |                                                  |
|------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Bijlagen bij de toelichting</b> | <b>50</b>                                        |
| <b>Bijlage 1</b>                   | <b>Notitie ontwerp- en beheerprincipes</b>       |
| <b>Bijlage 2</b>                   | <b>Archeologisch onderzoek</b>                   |
| <b>Bijlage 3</b>                   | <b>Bodemonderzoek</b>                            |
| <b>Bijlage 4</b>                   | <b>Notitie uitgangspunten stikstofberekening</b> |
| <b>Bijlage 5</b>                   | <b>Stikstofberekening aanlegfase</b>             |
| <b>Bijlage 6</b>                   | <b>Stikstofberekening gebruiksfase</b>           |
| <b>Bijlage 7</b>                   | <b>QuickScan ecologie</b>                        |



|                                                                          |               |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Regels</b>                                                            | <b>58</b>     |
| <b>Hoofdstuk 1            Inleidende regels</b>                          | <b>59</b>     |
| Artikel 1            Begrippen                                           | 59            |
| Artikel 2            Wijze van meten                                     | 63            |
| <b>Hoofdstuk 2            Bestemmingsregels</b>                          | <b>64</b>     |
| Artikel 3            Agrarisch met waarden - Landschap                   | 64            |
| Artikel 4            Natuur                                              | 66            |
| Artikel 5            Wonen                                               | 67            |
| Artikel 6            Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog) | 70            |
| Artikel 7            Waarde - Ecologie                                   | 72            |
| Artikel 8            Waarde - Landgoed                                   | 73            |
| <b>Hoofdstuk 3            Algemene regels</b>                            | <b>74</b>     |
| Artikel 9            Anti-dubbeltelregel                                 | 74            |
| Artikel 10           Algemene gebruiksregels                             | 75            |
| Artikel 11           Algemene afwijkingsregels                           | 76            |
| Artikel 12           Overige regels                                      | 77            |
| <b>Hoofdstuk 4            Overgangs- en slotregels</b>                   | <b>78</b>     |
| Artikel 13           Overangsrecht                                       | 78            |
| Artikel 14           Slotregel                                           | 79            |
| <br><b>Bijlage bij de regels</b>                                         | <br><b>80</b> |
| <b>Bijlage 1            Ontwerp</b>                                      | <b>81</b>     |
| <b>Bijlage 2            Overzicht te slopen bebouwing</b>                | <b>82</b>     |
| <b>Bijlage 3            Parkeernormen</b>                                | <b>83</b>     |

## Vaststellingsbesluit

## **Vaststellingsbesluit**

## Toelichting

# Hoofdstuk 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

Het perceel Groot Wolfswinkel 1 in Scherpenzeel ligt op Landgoed Scherpenzeel. Op het perceel was tot enkele jaren geleden een agrarisch bedrijf gevestigd. Aangezien er geen bedrijfsopvolger is, zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd en is er gezocht naar een nieuwe functie die als economische drager voor het landgoed kan dienen.

Er is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Scherpenzeel om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen in ruil voor medewerking voor de bouw van twee nieuwe woningen. Deze ontwikkeling draagt bij aan de instandhouding van het landschap en de cultuurhistorische waarde, door behoud van de karakteristieke hoeve. Daarnaast wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast, waarbij landschapselementen en -structuren worden hersteld.

Het grootste deel van het perceel ligt in de gemeente Scherpenzeel, maar een deel van het perceel met opstallen ligt in de gemeente Renswoude. Op 25 mei 2022 heeft de gemeente Scherpenzeel schriftelijk aangegeven onder voorwaarden in principe mee te willen werken via een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 van agrarisch naar wonen. Op 9 januari 2023 is de nadere uitwerking van de voorwaarden uit het principeverzoek aangeleverd. De gemeente Scherpenzeel heeft per brief van 8 juni 2023 aangegeven hiermee te kunnen instemmen.

Een gedeelte van het perceel ligt op het grondgebied van de gemeente Renswoude. Op dit gedeelte wordt het agrarische bouwvlak verwijderd via een separaat wijzigingsplan.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Groot Wolfswinkel 1 ligt in het buitengebied tussen de dorpen Scherpenzeel en Renswoude op Landgoed Scherpenzeel (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1: Ligging plangebied

Bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl)



Op het perceel staan een hoeve en diverse agrarische opstallen (zie afbeelding 2).



Afbeelding 2: Luchtfoto met plangebied

Bron: [www.kadastralekaart.com](http://www.kadastralekaart.com)

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Scherpenzeel, sectie C, nummers 303, 304, 305, 310 en 311 en gemeente Renswoude, sectie F, nummers 112, 113 en 114.

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

#### 1.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2013 Scherpenzeel

Het grootste gedeelte van het perceel ligt in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013, Scherpenzeel' (vastgesteld 24 september 2015). Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf', met de aanduiding 'intensieve veehouderij' (zie afbeelding 3).



Afbeelding 3: bestemmingsplan Buitengebied 2013 Scherpenzeel

Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Naast de agrarische bestemming zijn de volgende dubbelbestemmingen van toepassing: 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)', 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 3 (middelhoog)', 'Waarde – Ecologie' en 'Waarde – Landgoed'. Ook is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' aan het gebied toegekend.

Op grond van de archeologische dubbelbestemming dient bij ingrepen die een grotere oppervlakte beslaan dan 250m<sup>2</sup>/1.000m<sup>2</sup> en dieper de grond ingaan dan 0,3m archeologisch onderzoek te worden verricht.

De dubbelbestemming 'Ecologie' is toegekend voor de aanleg en instandhouding van de provinciale Ecologisch Hoofdstructuur, verwevingsgebied en waardevol landschap.

Bij de dubbelbestemming 'Landgoed' is sprake van ruimtelijk en economisch samenhangende patronen van bossen, houtsingels, agrarische gronden en boerderijen. Binnen de dubbelbestemming is het beleid mede gericht op het in stand houden en ontwikkelen van samenhang. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om agrarische gronden te bebossen en bosgebieden voor landbouwkundig gebruik aan te wenden.

Ten slotte is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' vervallen omdat de Reconstructiewet niet meer van kracht is.

Het bestemmingsplan voorziet in artikel 3.7.1, sub c in de mogelijkheid om via een wijzigingsprocedure de agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming. In artikel 3.7.2 worden enkele voorwaarden opgesomd, waaronder:

- de functieverandering dient te worden ingepast in het omringende landschap. Daarbij moet aansluiting worden gezocht bij bestaande plannen voor natuur en landschap. De initiatiefnemer zal daartoe een erfinrichtingsplan moeten indienen;
- een functieverandering dient bij te dragen aan de verbetering van de ruimtelijke en economische vitaliteit, door middel van sloop van bebouwing als dan niet in combinatie met verbetering van publieke functies zoals natuurontwikkeling, bijdragen aan recreatieve routes of waterberging;
- in geval van sloop van bestaande legale bebouwing geldt als peildatum voor het aanwezig zijn van bestaande voormalige bedrijfsgebouwen: 2 jaar voor de datum dat de aanvraag voor functieverandering wordt ingediend;
- een functieverandering mag niet leiden tot milieuhinder voor de omgeving;
- in het geval van vrijgekomen gebouwen van een stoppend agrarisch bedrijf, dient de milieuvergunning te zijn ingetrokken;
- in geval van vervangende nieuwbouw of verbouw geldt de gemeentelijke Welstandsnota als toetsingskader;
- de wijziging voldoet aan de eisen uit het beeldkwaliteitsplan Functieveranderingen Gelderse Vallei.

In artikel 3.7.3 worden de volgende aanvullende eisen gesteld:

- hergebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is mogelijk;
- in het geval van hergebruik van bestaande bebouwing gelden dezelfde minimale slooppoppervlaktes en de te situeren wooneenheden als bij vervangende nieuwbouw;
- indien bestaande bebouwing ongeschikt is voor hergebruik voor wooneenheden is vervangende nieuwbouw mogelijk in de vorm van 1 of ten hoogste 2 geschakelde woongebouwen met 1 of meerdere wooneenheden onder de volgende voorwaarden:

| <b>Minimaal te slopen bebouwing</b> | <b>Maximale inhoud te bouwen woongebouw</b>     |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1.000m <sup>2</sup> of meer         | 1 woning van 600m <sup>3</sup>                  |
| 2.000m <sup>2</sup> of meer         | 1 woongebouw (2 woningen) van 800m <sup>3</sup> |
| 3.000m <sup>2</sup> of meer         | 2 woningen van 600m <sup>3</sup>                |

met dien verstande dat:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap, en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;

- uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
- monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
- de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Scherpenzeel, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland;
- verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is;
- bij voormalige agrarische bedrijfswoning wordt een bijgebouw toegestaan van maximaal 150 m<sup>2</sup>;
- bij het nieuw te bouwen woongebouw mag maximaal 75 m<sup>2</sup> bijgebouwen per wooneenheid worden gebouwd;
- de oppervlakte van het woonperceel bedraagt maximaal 1.500 m<sup>2</sup>.

#### *Toets*

Het plan voldoet niet aan de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.7.1, lid c, omdat er onvoldoende sloopmeters zijn om twee nieuwe woningen van 600m<sup>3</sup> te kunnen realiseren. Het aantal inzetbare sloopmeters bedraagt 2.321m<sup>2</sup>, waarbij gebruik gemaakt is van de multiplier voor het bereiken van milieuwinst of ruimtelijke kwaliteitswinst (zie paragraaf 2.3.1), terwijl volgens het bestemmingsplan 3.000m<sup>2</sup> sloopmeters benodigd zijn. In het regionale functieveranderingsbeleid wordt voor de functieverandering van agrarisch naar twee woningen 2.400m<sup>2</sup> aan sloopmeters aangehouden (zie paragraaf 2.3.1). Er is een tekort van 79m<sup>2</sup> aan sloopmeters. In het functieveranderingsbeleid bestaat de mogelijkheid om maatwerk toe te passen. Het tekort aan sloopmeters wordt gecompenseerd met natuurmaatregelen. Er wordt een amfibieënpool gerealiseerd. Daarnaast is voorzien in landschappelijke herstelmaatregelen in de vorm van de aanplant van een nieuwe houtwal en het aanvullen van bestaande houtwallen.

Daarnaast wordt bij de voorgenomen ontwikkeling een oppervlakte van 100m<sup>2</sup> voor bijgebouwen aangehouden (in plaats van 75m<sup>2</sup>). Met de gemeente is overeengekomen dat bij de hoeve 150m<sup>2</sup> aan bijgebouwen is toegestaan.

Aan de overige voorwaarden wordt voldaan. In paragraaf 2.3 is de beoogde nieuwe situatie weergegeven, waaronder de landschappelijke inpassing. Ook is ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit. In hoofdstuk 4 worden de diverse milieu- en ruimtelijke aspecten beschreven.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

#### **1.3.2 Parapluplan Parkeernormen**

Op het perceel is het Parapluplan parkeernormen van toepassing. Dit plan heeft als doel om bij nieuwe of te wijzigen ruimtelijke plannen en projecten de hoeveelheid parkeerplaatsen te kunnen bepalen. Daarnaast is het voor bereikbaarheid en leefbaarheid van een gebied van belang om de parkeerbehoefte te regelen. Het uitgangspunt is dat bij de ontwikkeling van een plan op eigen terrein wordt voldaan aan het aantal benodigde parkeerplaatsen.

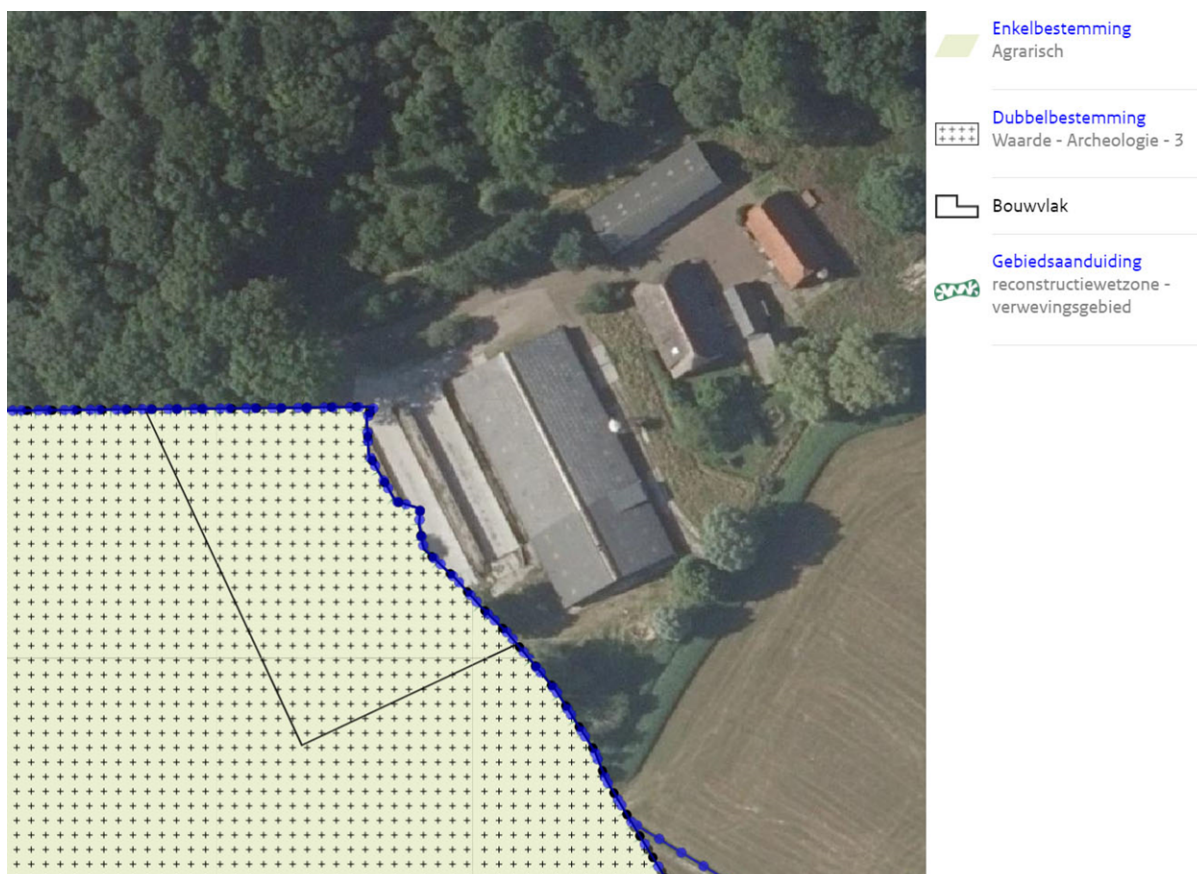
#### *Toets*

Op het perceel is voldoende ruimte om het parkeren op eigen terrein te faciliteren.

#### **1.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied 2010 en Buitengebied Herziening - gemeente Renswoude**

Een deel van het perceel valt binnen bestemmingsplannen 'Buitengebied 2010' (vastgesteld 5 oktober 2010) en 'Buitengebied herziening' (vastgesteld 12 november 2013) van de gemeente Renswoude en heeft de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak (zie afbeelding 4). Via de regels is een bedrijfswoning toegestaan. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 3' van toepassing.





Afbeelding 4: bestemmingsplan Buitengebied 2010 en Buitengebied Herziening

Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gemeente Scherpenzeel heeft als voorwaarde gesteld dat het agrarische bouwvlak komt te vervallen. Op het grondgebied van de gemeente Renswoude wordt een wijzigingsplan voorbereid, om dit gedeelte van het perceel te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' zonder aanduiding of bouwvlak.

#### 1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting (inclusief bijlagen). De onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan geformuleerd. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de ontstaansgeschiedenis, de bestaande en nieuwe situatie. De verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke ontwikkeling komen aan bod in hoofdstuk 4. Een toelichting op de juridische aspecten en bestemmingen van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. Afgesloten wordt met hoofdstuk 6 waarin de focus op de aspecten economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (de procedure) ligt.

## Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

### 2.1 Rijksbeleid

#### **2.1.1 Nationale Omgevingsvisie, Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving (NOVI), 11 september 2020**

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en beschrijft op nationaal niveau een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving. De NOVI beschrijft de manier waarop men op rijksniveau wil werken aan de volgende 4 prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en als laatste toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Als uitgangspunt geldt dat Nederland mooier en sterker wordt gemaakt door voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is daarbij een kernbegrip en omvat zowel ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit.

In de NOVI wordt uitgegaan van een integrale aanpak tussen overheden en maatschappelijke organisaties met meer regie vanuit het Rijk. In de NOVI geeft het Rijk de kaders en de richting aan voor zowel nationale als decentrale keuzes. Bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving zowel boven- als ondergronds voorop. De NOVI onderscheidt daarbij 3 afwegingsprincipes: 1) combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) afwentelen wordt voorkomen. De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, die waar nodig jaarlijks wordt geactualiseerd, en waarin is aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. Tevens staat hierin een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen.

Met het oog op de klimaatbestendigheid van Nederland moeten functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving meer worden afgesteld op de eigenschappen van het bodem-watersysteem. Ook dient de infrastructuur voor energie beter te worden afgestemd op de toename van transport en opslag van duurzame energie. Daarnaast is er een opgave voor het realiseren van bronnen van duurzame energie. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij de inpassing van energie-infrastructuur aandacht vragen met het oog op de kwaliteit van de leefomgeving.

Vanuit de wens om de economie en energievoorziening duurzaam en circulair te maken en de kwaliteit van de leefomgeving te versterken, wordt ingezet op het actief clusteren van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (intern)nationale corridors. Om de steden sterk, aantrekkelijk en gezond te houden wordt gewerkt aan een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's. Om te voorzien in de grote actuele woonbehoefte is een pakket aan maatregelen voorgesteld; ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden dienen daarbij hun groene karakter te behouden. Tegelijkertijd moet het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad worden verbeterd.

De waarde van de natuur, het landschap en de toekomst van de landbouw staan onder druk, waarbij het verbeteren van de biodiversiteit niet alleen een ecologische maar ook economische uitdaging is. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan een geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Op deze manier ontstaat een aantrekkelijk landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Anderzijds blijft op deze manier ook ruimte voor economisch vitale landbouw als belangrijkste drager van het platteland.

Het voorliggende plan levert een bijdrage aan de kwaliteit van het landelijk gebied, door sloop van - niet karakteristieke - vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en het verbeteren van de kwaliteit van het landschap door herstel van landschappelijke kenmerken en structuren.

### **2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn opgenomen. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Bij de inwerkingtreding van het Barro waren zes 'projecten' beschreven: Project Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Na de publicatie van het Barro, is het besluit een aantal malen gewijzigd. Er zijn algemene regels voor bestemmingsplannen aan het besluit toegevoegd. Zo bepaalt het Barro onder meer dat bestemmingsplannen de doorvaart voor schepen niet mogen belemmeren als in het plan een vrijwaringzone van een Rijksvaarweg ligt. Verder staat in dit besluit dat bestemmingsplannen binnen reserveringsgebieden geen plannen mogen bevatten die uitbreidingen van het spoor belemmeren. Een bestemmingsplanwijziging mag ook geen belemmering bevatten voor het gebruik en geschikt maken van elektriciteitsproductie-installaties, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, buisleidingen, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), primaire waterkeringen (buiten het kustgebied) en het IJsselmeergebied.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Voor het plangebied is het Barro niet relevant. Het plangebied ligt niet in aangewezen Barro-gebieden.

### **2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Artikel 3.1.6, tweede lid Bro luidt als volgt:

*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan:

*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen (artikel 1.1.1, eerste lid, onder i van het Bro).*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt op grond van jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:2015:9221 en ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953) dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd.

De voorziene ontwikkeling ziet op de ontwikkeling van twee woningen en wordt daarom niet aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in die bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

Op basis van de voorgaande beschrijving blijkt dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'ladder van duurzame verstedelijking' niet aan de orde is.

### **2.1.4 Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet**

In Nederland liggen veel landgoederen met een oorspronkelijk en historisch karakter. De overheid wil helpen deze als ruimtelijke eenheid in stand te houden omdat de landgoederen een wezenlijk onderdeel van het natuurschoon vormen. Het is mogelijk om een landgoed te rangschikken onder de Natuurschoonwet 1928.

Het perceel Groot Wolfswinkel 1 is onderdeel van het Landgoed Scherpenzeel. De gronden van Landgoed Scherpenzeel zijn gerangschikt onder de Natuurschoonwet. Het landgoed is deels opengesteld voor wandelaars en fietsers en er zijn gemarkeerde routes. Overigens is het perceel Groot Wolfswinkel niet opengesteld. Het beheer is ondergebracht in een landgoed stichting, daarmee is de duurzame instandhouding van het landgoed geborgd.

### **2.1.5 Crisis- en herstelwet**

Op 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet (Chw) in werking getreden. Deze wet geeft regels voor versnelling van ruimtelijke en infrastructurele projecten.

Met de Chw is een aantal procedurele versnellingen geregeld. Hierdoor kan een gemeente of provincie bijvoorbeeld sneller een besluit nemen over een ruimtelijk plan. Concrete projecten waar de versnellingen voor gelden staan in bijlage 2. Categorieën besluiten of plannen staan in bijlage 1. Het gaat daarbij om:

- zeer diverse projecten op het gebied van duurzame energie;
- gebiedsontwikkeling en werken van lokaal of regionaal belang, onderverdeeld in:
  1. een bestemmingsplan voor de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, of de herstructurering van woon- en werkgebieden;
  2. een bestemmingsplan voor de aanleg of wijziging van wegen;
  3. projecten ten behoeve van de inpassing in het landschap, natuurontwikkeling of recreatiedoeleinden, waar deze samenhangen met projecten ten aanzien van de in bijlage 1 bedoelde projecten ten aanzien van wegen.

In dit geval is de Crisis- en herstelwet niet van toepassing, want het plan staat niet in bijlage 2 en voldoet niet aan de voorwaarden van de categorieën in bijlage 1.

## **2.2 Provinciaal beleid**

Omdat het perceel Groot Wolfswinkel 1 in zowel de provincie Gelderland als de provincie Utrecht ligt, wordt het ruimtelijk beleid van beide provincies beschreven.

### **2.2.1 Provincie Gelderland**

De provincie Gelderland heeft een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Deze plannen gaan over verkeer, water, natuur, milieu en ruimtelijke ordening. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (vastgesteld 19 december 2018) beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsverordening (geconsolideerde versie februari 2022) zijn regels en bepalingen over de inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd.

#### **2.2.1.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**

Gelderland werkt samen met partners aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Onder gezond en veilig wordt verstaan 'een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van flora en fauna'. Dat betekent voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvarend betekent een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Met hulp van zeven ambities wordt richting gegeven:

- energietransitie;
- klimaatadaptatie;
- circulaire economie;
- biodiversiteit;

- bereikbaarheid;
- economisch vestigingsklimaat;
- woon- en leefklimaat.

Het voorgenoemen plan is in overeenstemming met de omgevingsvisie. Het plan past binnen de ambitie van de provincie om een duurzaam en divers woon- en leefklimaat te realiseren. Daarnaast maakt het perceel onderdeel uit van Landgoed Scherpenzeel. Voor een duurzame instandhouding van het landgoed zijn nieuwe economische dragers belangrijk. Het realiseren van een extra woonfunctie is zo'n nieuwe economische drager.

#### 2.2.1.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Het is van belang dat het plangebied is aangewezen als onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk. Dit zijn gebieden met een bijzondere natuurkwaliteit. Het plangebied is aangewezen als 'Groene Ontwikkelingszone (GO)' (zie afbeelding 5). Het beleid voor de GO richt zich op het versterken van de ecologische samenhang door het aanleggen van verbindingzones, waaronder landsgrensoverschrijdende klimaatcorridors. In GO worden verder natuur- en landschapselementen aangelegd ter verbetering van de migratiemogelijkheden voor planten en dieren en volgens de ontwikkelingsmodellen die zijn beschreven in de atlas Kernkwaliteiten GNN en GO. In het voorliggende plan is sprake functieverandering van agrarisch naar wonen, waarbij twee extra woningen worden gerealiseerd. Op de locatie staan in de huidige situatie diverse opstallen voor de agrarische bestemming.



Afbeelding 5: Ligging ten opzichte van GNN en GO

Bron: Geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland (december 2018)

Een nieuwe ontwikkeling wordt alleen toegelaten als uit onderzoek blijkt dat de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat (artikel 2.52).

Het plangebied ligt binnen de grenzen van Landgoed Scherpenzeel dat is aangewezen als deelgebied 73. De kernkwaliteiten van het gebied '73 Scherpenzeel' zijn:

- samenhang in bosjes, natuur, landschapselementen, schraallandjes, beken; dekzandlandschap of kampenlandschap;
- verbindingen langs de Moorsterbeek (De Glind) en de Lunterse Beek voor o.a. das, amfibieën en reptielen, vissen;
- leefgebied das;
- cultuurhistorische waarden van o.m. landgoedjes, oude ontginningen en boerderijen;
- plaatselijk natte elementen en kwel;
- cultuurhistorische waarden van o.m. landgoedjes, oude ontginningen en boerderijen;
- abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir;
- plaatselijk nog rust, ruimte, donkerte;
- ecosysteemdiensten: recreatie, rust, waterberging;
- alle door de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet beschermde soorten en hun leefgebieden in dit deelgebied.

Op grond van artikel 2.53 mag bij een uitbreiding van een landgoed in de zin van de Natuurschoonwet (NSW), voor zover het daarbij opstellen betreft als bedoeld in het Rangschikkingsbesluit NSW, worden volstaan met een landschappelijke inpassing die ervoor zorgt dat de kernkwaliteiten niet significant worden aangetast. In de toelichting op artikel 2.53 staat dat landgoederen direct bijdragen aan de instandhouding van het landschap en daarmee ook aan de kernkwaliteiten. Daarom is voldoende wanneer bij uitbreiding de kernkwaliteiten niet significant worden aangetast. Voor plannen en projecten op bestaande landgoederen geeft de Natuurschoonwet een goede beschrijving van bouwwerken en functies die meetellen voor de kwalificatie.

Landgoed Scherpenzeel is gerangschikt onder de NSW. Voor het bepalen of sprake is van opstellen als bedoeld in het Rangschikkingsbesluit is de folder 'Rangschikking als landgoed, Natuurschoonwet 1928, voorwaarden' geraadpleegd. In deze folder staat een beslisboom. Relevante vragen zijn: Past het gebouw bij het karakter van het landgoed? Wordt het natuurschoon dus niet geschaad? En is dit landgoed minimaal 5 hectare groot? Vervolgens is de vraag of het gebruik het karakter van het landgoed - en daarmee het natuurschoon - niet schaadt en of de samenhang van het landgoed niet wordt verstoord. Al deze vragen kunnen bevestigend worden beantwoord, waardoor de opstellen onder het Rangschikkingsbesluit NSW vallen. Dit betekent dat voor de ontwikkeling van de twee woningen op het perceel Groot Wolfswinkel 1 volstaan kan worden met een landschappelijke inpassing zodat de kernkwaliteiten niet worden aangetast.

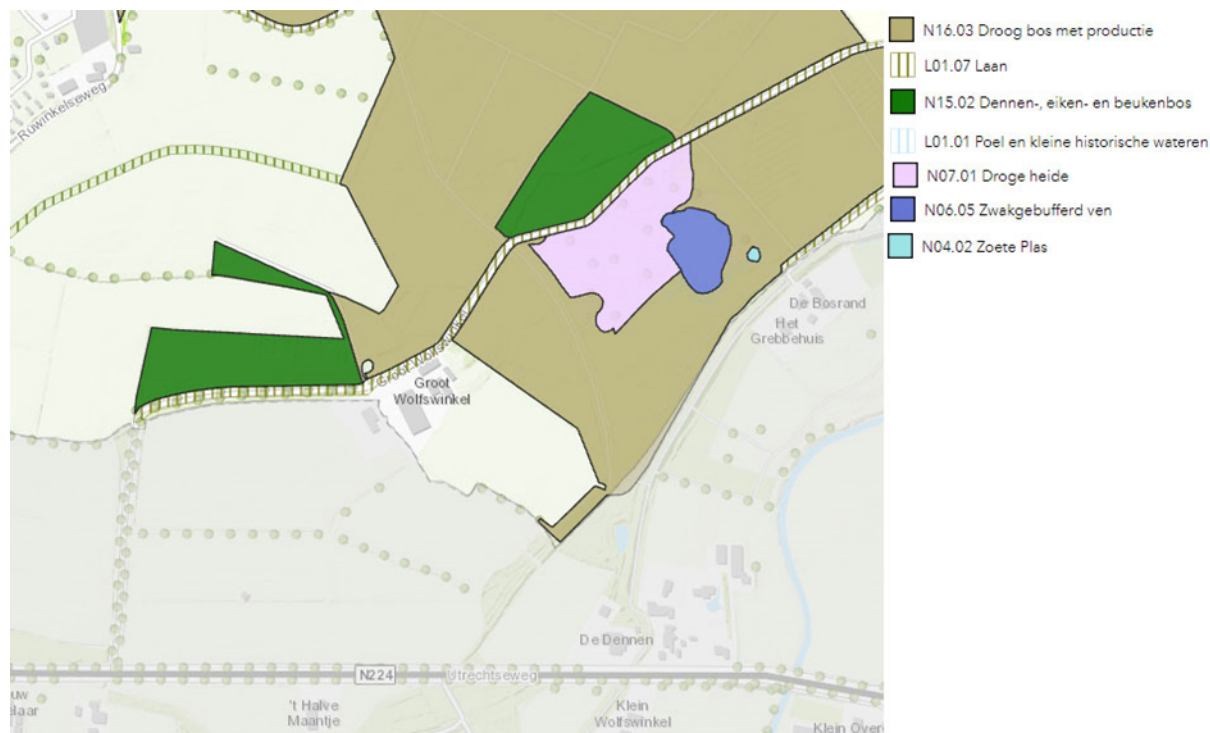
Het perceel ligt binnen GO, maar doordat het perceel onderdeel uitmaakt van Landgoed Scherpenzeel dient een nieuwe ontwikkeling landschappelijk te worden ingepast. Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan uitgewerkt dat voor advies is voorgelegd aan het Geldersch Genootschap, die met enkele aanpassingen positief heeft geadviseerd. Het plan gaat uit van landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing door het herstel van enkele kleine landschapselementen in de vorm van een poel en een boomgaard gerealiseerd en de houtwallen worden aangevuld. De uitvoering van deze maatregelen is als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. Het past daarmee binnen de uitgangspunten van de Omgevingsverordening.

In artikel 2.65b van de geconsolideerde omgevingsverordening is aangegeven dat een bestemmingsplan voor een nieuwe ontwikkeling een beschrijving geeft van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken. Het plan levert een bijdrage aan klimaatadaptatie door het verminderen van het verhard oppervlak waardoor water wordt vast gehouden in het gebied. Door het aanplanten van groen wordt hittestress tegengegaan.



## 2.2.2 Natuurbeheerplan

Het Natuurbeheerplan Provincie Gelderland 2023 geeft een beeld van bestaande en te ontwikkelen natuur in het Gelders Natuurnetwerk. Op de bijbehorende kaart is aangegeven dat de natuur rondom het perceel Groot Wolfswinkel 1 bestaat uit 'Droog bos met productie', 'Laan' en 'Dennen-, eiken- en beukenbos' (zie afbeelding 6). Voor het perceel dat hoort bij de boerderij is geen natuurdoeltype aangewezen.



Afbeelding 6: Natuurbeheerplan

Bron: [www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)

## 2.3 Regionaal beleid

### 2.3.1 Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016

De gemeente Scherpenzeel maakt deel uit van de Regio Foodvalley. In 2008 hebben de regiogemeenten gezamenlijk beleid vastgesteld met betrekking tot het toenemende probleem van leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen. Naast een regeling voor een ruimtelijk en maatschappelijk verantwoorde bedrijfsbeëindiging, richt dit beleid zich ook op kwaliteitsverbetering in het buitengebied en landschappelijke inpassing bij hergebruik/nieuwbouw ten behoeve van nieuwe woonfuncties of niet-agrarische bedrijfsfuncties. Het regionale beleid is een uitwerking van het provinciale functieveranderingsbeleid en is in 2016 herzien. Functieverandering is geen doel an sich, maar moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De regels en voorwaarden van het functieveranderingsbeleid zijn vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 Scherpenzeel. Het herziene functieveranderingsbeleid van 2016 is echter niet verwerkt in het bestemmingsplan.

Hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied geldt als uitgangspunt. Daarnaast moeten de woningen die worden gebouwd in het kader van functieverandering voorzien in een woonbehoefte (landelijk wonen). Alle woningen moeten daarom passen in de Regionale woonprogrammering of Woonagenda. Verder is van belang dat in het functieveranderingsbeleid is aangegeven dat voor de juiste berekening van sloopmeters de in te zetten sloopmeters moeten worden omgerekend naar 'inzetbare sloopmeters'. Bij hergebruik van bestaande bebouwing geldt ditzelfde. De oppervlakte van de te hergebruiken bebouwing wordt eerst berekend als 'sloopmeters', waarna omzetting plaatsvindt naar 'inzetbare sloopmeters'. Voor het omzetten naar inzetbare sloopmeters wordt een korting toegepast, afhankelijk van de grootte van de slooplocatie.



Tot 1.000m<sup>2</sup> sloopmeters geldt geen korting, tussen 1.000-2.000m<sup>2</sup> sloopmeters geldt een korting van 25% en bij meer dan 2.000m<sup>2</sup> aan sloopmeters geldt een korting van 50%. Via maatwerk kan ook voor een andere benadering worden gekozen. Bovendien moet worden geborgd dat de gesloopte bebouwing niet kan worden teruggebouwd.

De oppervlakte van de te slopen bebouwing bedraagt 2.213,60m<sup>2</sup> (zie afbeelding 8 in paragraaf 3.2), waarvan een gedeelte op grondgebied van de gemeente Renswoude ligt. In het regionale coördinatieoverleg functieverandering is afgesproken dat de sloopmeters uit de gemeente Renswoude (288m<sup>2</sup>) kunnen worden overgeheveld naar de gemeente Scherpenzeel.

De inzetbare sloopmeters bedragen 1.857m<sup>2</sup> (zie onderstaande tabel).

|                              |                 |                     |
|------------------------------|-----------------|---------------------|
| Tot 1.000m <sup>2</sup>      | Geen korting    | 1.000m <sup>2</sup> |
| 1.000 - 2.000 m <sup>2</sup> | Korting van 25% | 750m <sup>2</sup>   |
| >2.000m <sup>2</sup>         | Korting van 50% | 107m <sup>2</sup>   |
|                              |                 | 1.857m <sup>2</sup> |

Het functieveranderingsbeleid biedt ruimte om in gebieden waar het bereiken van milieuwinst of ruimtelijke kwaliteitswinst zwaar weegt, de sloop van (voormalige) bedrijfsgebouwen te stimuleren door een hogere waarde aan de te slopen bebouwing toe te kennen, namelijk 125% van de waarde die regulier geldt.

Het opheffen van een intensief veehouderijbedrijf op deze locatie binnen de grenzen van het Landgoed Scherpenzeel leidt tot grote ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitswinst, doordat ontsierende bebouwing wordt afgebroken en landschappelijke structuren worden hersteld. Daarnaast ligt het perceel Groot Wolfswinkel 1 binnen de grenzen van de Groene Ontwikkelingszone (GO). De bosgronden in de omgeving van het perceel zijn aangewezen als onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk (GNN).

De inzetbare sloopmeters bedragen 1.857m<sup>2</sup> (afgerond). Met het gebruik maken van de mogelijkheid extra waarde toe te kennen is het aantal inzetbare sloopmeters  $1.857\text{m}^2 \times 125\% = 2.321\text{m}^2$ .

Het plan heeft betrekking op de realisatie van twee woningen in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bebouwing. De basisregeling voor nieuwe woningen gaat uit van het volgende principe:

| Basisregeling       | Sloopmeters       |
|---------------------|-------------------|
| Woningrecht         | 300m <sup>2</sup> |
| Per 1m <sup>3</sup> | 1,5m <sup>2</sup> |

Voor twee woningen van 600m<sup>3</sup> is 2.400m<sup>2</sup> aan sloopmeters nodig. In de onderstaande tabel is per woning de berekening van het benodigd aantal sloopmeters weergegeven.

|                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| Woningrecht          | 300m <sup>2</sup>                |
| Per 1 m <sup>2</sup> | $600 \times 1,5 = 900\text{m}^2$ |
| Totaal per woning    | 1.200m <sup>2</sup>              |

Voor de bouw van twee woningen is er een tekort van  $(2.400 - 2.321) = 79\text{m}^2$  sloopmeters.

Het tekort van sloopmeters wordt gecompenseerd met natuurmaatregelen. Circa 300m<sup>2</sup> van het perceel wordt omgevormd naar natuur, waarbij een amfibieënpoel wordt gerealiseerd. In het voorliggende bestemmingsplan is aan dit gedeelte de bestemming 'Natuur' toegekend. Daarnaast worden de houtwallen op het perceel aangevuld. Deze houtwallen krijgen in het bestemmingsplan de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden'. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat wonen is toegestaan als de gronden binnen de bestemming 'Natuur' en de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' zijn ingericht volgens het inrichtingsplan.

### **2.3.2 Beeldkwaliteitplan functieveranderingen Gelderse Vallei**

Het Beeldkwaliteitplan functieveranderingen Gelderse Vallei (2008) heeft als primaire functie om de ambities ten aanzien van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bij functieveranderingen weer te geven (erfbepanting, oriëntatie en plaatsing, bouwmassa's op het erf, architectuur, materiaalgebruik en dergelijke).

Het landschap van het plangebied is aangeduid als kampenlandschap. De schaalvergroting in de landbouw heeft ervoor gezorgd dat veel van de kenmerkende houtwallen en houtsingels verloren zijn gegaan, waarmee het kampenlandschap op veel plekken zijn besloten en kleinschalig karakter heeft verloren. Met de aanleg en herstel van nieuwe beplantingselementen wordt bijgedragen aan het behouden en versterken van dit oorspronkelijke karakter en wordt nieuwe bebouwing op een logische manier ingepast in het landschap.

Bij het ontwerp zijn de richtlijnen uit het beeldkwaliteitplan gehanteerd, zoals perceelindeling afleiden van de lijnen in het landschap, een bijgebouw ondergeschikt aan het hoofdgebouw en enkelvoudige hoofdvorm/één laag met kap. Er wordt een amfibieënpool gerealiseerd. Daarnaast is voorzien in landschappelijke herstelmaatregelen in de vorm van de aanplant van een nieuwe houtwal en het aanvullen van bestaande houtwallen.

Het Gelders Genootschap heeft geadviseerd over het ontwerp (zie paragraaf 3.3).

### **2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (LOP)**

Het LOP bevat het landschapsbeleid van de gemeenten Amerongen, Barneveld, Leersum, Leusden, Maarn, Renswoude, Scherpenzeel en Woudenberg. Het plan is ontwikkelingsgericht en bevat zowel stimulerende als kaderstellende regels. Het belangrijkste doel van het LOP is het stimuleren van initiatieven voor landschaps- en natuurontwikkeling in het buitengebied. Hierbij staat het behouden, versterken en verbeteren van de landschappelijke identiteit en haar groen/blauwe structuur voorop.

Het LOP vormt het toetsingskader voor gemeenten bij ontwikkelingen in het landschap. Het plangebied ligt in het deelgebied De Vallei; het oude dekzandgebied tussen Veluwe en Heuvelrug dat zich kenmerkt door een afwisselend landschap met een uitgebreid bekenstelsel. Onder invloed van de landbouw zijn delen sterk aangepast en zijn karakteristieke kenmerken grotendeels verdwenen. Mede om die reden is het beleid gericht op het bieden van ontwikkelingsperspectieven voor duurzame instandhouding.

Binnen de Vallei bevinden zich (diffuse) kampenlandschappen, (diffuse) slagenlandschappen en (diffuse) broek- en heideontginningen. Omdat het huidige landschap te weinig houvast biedt om alle ontwikkelingen goed op te kunnen vangen, is het LOP gericht op het versterken van het landschappelijke raamwerk overeenkomstig de karakteristieken van het betreffende landschap door het aanvullen van beplantingen langs wegen, het versterken van bosgebieden en het verder ontwikkelen van het bekensysteem.

De Vallei wordt gekarakteriseerd door een afwisseling van uiteenlopende landschapstypen, die oorspronkelijk zeer nauw samenhangen met de fysieke ondergrond. Het perceel ligt in het kampenlandschap (landschapstype 'relicten van het kampenlandschap' en 'diffuus landschap: voormalig kampenlandschap').

Door ruilverkaveling en geleidelijke verwijdering en aftakeling van kleine landschapselementen zijn grote delen van het oorspronkelijke kampenlandschap getransformeerd tot vrij open agrarische werklandschappen. Slechts enkele gebieden en elementen resteren van het oorspronkelijke landschap. Bij herontwikkeling zijn behoud, herstel en ontwikkeling van karakteristieke cultuurhistorische, landschappelijke en (kleinere) ecologische elementen uitgangspunt. Bij functieverandering en erfontwikkeling (waaronder de vrijkomende agrarische bebouwing), dient ontwikkeling plaats te vinden vanuit de randvoorwaarden over de gewenste landschappelijke structuur.

Bij de uitwerking van de erfinrichting en kleine landschapselementen zijn per landschapstype streefbeelden gegeven voor landschappelijke beplantingen en erfbepantingen. Hiermee kan op erfniveau worden gewerkt aan de verbetering en versterking van de landschappelijke kwaliteiten.

De randvoorwaarden voor nieuwe erfinrichtingen zijn uitgewerkt in Hoofdstuk 6 van het LOP. Doel van de erfinrichting is om bij te dragen aan de identiteit per landschapstype door structurerend en geleidend groen binnen en buiten de erven ter versterking van de verscheidenheid in landschapstypen. Voor de bebouwing gelden de criteria in de Welstandsnota als richtinggevend.

Het LOP bevat de volgende aanbevelingen:

- binnen het erf streven naar een rustig, samenhangend en karakteristiek beeld en voorkomen van verrommeling;
- indeling in voorkant met siertuin, hagen en parkbomen (soms moestuin en boomgaard) en 'achterkant' als onderdeel van het omringende landschap (bomen en struiken die ook in de omgeving groeien);
- aan de bebouwingszijden die sterk in het zicht liggen, is begeleidend landschappelijke beplanting wenselijk;
- een terughoudende inrichting doet recht aan de ligging van het erf in het buitengebied, dus spaarzaam omgaan met diverse inrichtingselementen zoals hekken, verlichting en grote oppervlakten verharding en zoveel mogelijk kiezen voor natuurlijke materialen zoals grind, gebakken klinkers, hout e.d.
- overvloedige verlichting op het erf vermijden, verlichting zo laag mogelijk bij de grond plaatsen;
- niet meer dan strikt noodzakelijk verharden;
- het erf niet onnodig afsluiten met hekken en afrasteringen;
- noodzakelijk afrasteringen uitvoeren in sobere kleuren en materialen of door beplanting laten wegvallen;
- paardenbakken niet opzichtig maken, voor bruin of groen schriklint kiezen of houten hekken in een onopvallende kleur (grijs of bruin);
- hooibalen zo mogelijk op een onopvallende plek op het erf plaatsen en verpakken of afdekken met materiaal in een neutrale kleur, bijvoorbeeld zwart gaasdoek.

Voor woningen in het buitengebied worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- woningen met een tuin of erf dienen hun tuininrichting aan te laten sluiten bij de erven in het buitengebied en de kenmerken van het landschap (geen opvallende schuttingen maar hagen, weinig sierbeplanting, veel landschappelijke elementen);
- nieuwe woningen met extra grondbezit: aan te raden is vooraf een tuin- en landschapsplan te maken, gecombineerd met het bouwplan (de omgeving en toekomstige erfinrichting kunnen belangrijke invloed op het bouwplan uitoefenen en andersom is het versterken van de in het gebied voorkomende gebiedskenmerken vooral aan de perceelsranden, wenselijk).

Het kampenlandschap wordt gekenmerkt door een fijnmazig patroon van forse landschapselementen. Met betrekking tot de toe te passen beplanting worden de volgende suggesties gedaan:

- gebruik houtwallen en houtsingels van bomen en struiken langs stallen en schuren: eik aangevuld met ruwe berk en lijsterbes, met struiken zoals meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos, vuilboom, Gelderse roos en hulst;
- gebruik langs een perceel eiken, op korte afstand van elkaar, soms twee rijen dik;
- gebruik langs de oprit: eiken, op korte afstand van elkaar;
- de aanplant van een eikengarde is mogelijk;
- in een boomgaard dienen hoogstamfruitbomen (appel, peer, pruim, kers en soms ook oude streekgebonden fruitrassen) te worden toegepast;
- aan de zonzijde van het huis kan voor de gevel leilinde of een perenboom worden toegepast;
- vóór of naast het woonhuis: kastanje, iep, linde of noot, langs de weg een haag van meidoorn of veldesdoorn, haag (liguster, haagbeuk of beuk) rond de voor of moestuin of boomgaard (meidoorn of veldesdoorn);
- verdeel de tuin in een aantal eenvoudige door (zand)paden gescheiden delen voor diverse functies, zoals bedden, kweken van groenten en bloemen;
- gebruik buxus: in de moestuin of tuin binnen hagen;
- struiken: sering, boerenjasmijn, hulst of bessen.

Voor het plan is van belang dat landschappelijke structuren en beplanting worden gerealiseerd. In het ontwerp is een uitwerking gegeven aan de maatregelen op en rondom het erf om zodoende de ruimtelijke kwaliteit van het landschap te verbeteren. Zie paragraaf 3.3 voor een beschrijving van de wijze waarop de punten uit het LOP in het plan zijn verwerkt.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **2.4.1 Omgevingsvisie Scherpenzeel**

Op 9 november 2021 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Scherpenzeel vastgesteld. In de omgevingsvisie laat de gemeente zien waar zij voor staat en waar ze naar toe wil in de toekomst.

In de visie worden vijf verschillende deelgebieden onderscheiden. Elk gebied heeft zijn eigen kenmerken, functie, uitdagingen en ontwikkelmogelijkheden. Alle beleidsthema's die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, zoals wonen, werk en ondernemen, natuur, mobiliteit, gezondheid, zijn daarin beschreven. De doelen die de gemeente wil bereiken zijn vertaald naar de volgende drie ambities:

- Groene en gezonde toekomst;
- Vitale en leefbare gemeente;
- Ondernemend Scherpenzeel.

De onderdelen van de leefomgeving waar de gemeente trots op is wil ze graag beschermen en verbeteren. Dat worden in de omgevingsvisie de 'waarden' genoemd. De waarden die centraal staan zijn:

- DNA van Scherpenzeel;
- Cultuurhistorie en landschap;
- Water als inrichtingsprincipe.

Het geheel aan thema's, waarden en ambities vormen de kaders van de omgevingsvisie die de gemeente belangrijk vindt voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen.

Het plangebied ligt in deelgebied 'Scherpenzeel Noord'. Dit deelgebied omvat het buitengebied ten noorden van het dorp. Het gebied kenmerkt zich door een aantrekkelijk landschap met cultuurhistorische waarde. In het gebied worden onder andere initiatieven gestimuleerd voor kleinschalige functies op vrijkomende agrarische bedrijven, zoals wonen.

Als boeren stoppen en agrarische bedrijfslocaties vrijkomen, maakt de gemeente het mogelijk dat hier nieuwe functies worden gerealiseerd, zoals wonen. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied versterkt.

De voorgenomen ontwikkeling van functieverandering van agrarisch naar wonen past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie, omdat een bijdrage wordt geleverd aan een aantrekkelijk landschap door sloop van voormalige agrarische bebouwing, nieuwbouw waarbij de ligging in het landschap als uitgangspunt is gehanteerd en door de realisatie van natuur- en landschapsmaatregelen.

### **2.4.2 Omgevingsvisie Renswoude 2018-2030**

Op 3 juli 2018 is de Omgevingsvisie Renswoude 2018-2030 vastgesteld. Het natuurlijke, maar ook agrarische buitengebied van de gemeente Renswoude is één van de trekpleisters van de gemeente Renswoude. De gemeente vindt het belangrijk dat het buitengebied in balans blijft en dat kansen op het gebied van natuurontwikkeling en vrijkomende agrarische bebouwing worden benut. Verrommeling van het buitengebied dient voorkomen te worden.

Er liggen kansen voor vrijkomende agrarische bebouwing. Hier kunnen nieuwe functies aan worden toegekend, zoals wonen of werken, maar er kan ook gekozen worden om bebouwing te slopen en de gronden te gebruiken voor naburige agrariërs die op zoek zijn naar extra gronden of voor natuurontwikkeling. Hier geldt dat inpassing in het landschap en bescherming van aanwezige natuurwaarden van groot belang zijn.

Omdat het perceel Groot Wolfswinkel 1 voor het grootste deel in de gemeente Scherpenzeel ligt, worden de sloopmeters overgeheveld naar de gemeente Scherpenzeel. Het bouwvlak op het agrarisch perceel wordt verwijderd. Hiermee wordt verrommeling van het buitengebied voorkomen en wordt een bijdrage geleverd aan de landschappelijke en ecologische kwaliteit. Voor het gedeelte van het perceel op grondgebied van de gemeente Renswoude wordt een separaat wijzigingsplan opgesteld, waarmee het bouwvlak wordt wegbestemd.

### **2.4.3 Woonvisie Scherpenzeel 2020-2030**

De 'Woonvisie 2020 - 2030' is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 april 2020. In deze woonvisie worden de woonopgaven voor de gemeente Scherpenzeel beschreven voor de komende jaren. De gemeente Scherpenzeel wil tegemoetkomen aan de woonwensen van haar huidige en toekomstige inwoners, zodat mensen hier naar volle tevredenheid (kunnen) blijven wonen. De gemeente kiest voor de volgende ambities:

- Voldoende woningen voor (her)starters en ouderen;
- Wonen voor iedereen
- Een duurzame leefomgeving.

Een belangrijke kwaliteit van Scherpenzeel is de ligging in de rustige, groene en landschappelijke omgeving. Er is een verwevenheid tussen het dorp en het omliggende buitengebied. Het streven is om dit groene karakter te behouden en te versterken. De functieverandering van agrarisch naar wonen draagt bij aan het behoud en versterken van het groene karakter door beëindiging van een agrarisch bedrijf, sloop van voormalige agrarische opstallen en herstel van landschapselementen.

### **2.4.4 Kadernotitie duurzaamheid**

In het bestuursakkoord 2022-2026 is duurzaamheid een belangrijk speerpunt. In de Kadernotitie Duurzaamheid maakt de gemeente duidelijk wat zij met duurzaamheid bedoelt. Daarnaast geeft de kadernotitie strategische doelen voor de volgende zes thema's:

- Sociaal verbonden;
- Gezond, veilig en gelukkig;
- Leefomgeving, klimaat en grondstoffen;
- Energie;
- Lokale economie;
- Gemeentelijke organisatie.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is het thema 'Leefomgeving, klimaat en grondstoffen' relevant. Het plan levert een bijdrage aan het vergroten van de biodiversiteit door het beëindigen van een agrarisch bedrijf en het herstellen van landschapselementen. Daarnaast levert het plan een bijdrage aan het speerpunt klimaatadaptatie, door het verminderen van het verhard oppervlak en aanplanten van groen, waardoor hittestress wordt tegengegaan. Daarnaast is het thema 'Energie' relevant doordat de nieuwe woningen gasloos zullen zijn.

### **2.4.5 Nota Ruimtelijke Kwaliteit**

De gemeente Scherpenzeel heeft, in samenwerking met het Gelders Genootschap in 2016, een nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld waarin het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd. Vanuit de overtuiging dat een aantrekkelijke en goed verzorgde omgeving een gezamenlijk belang is dat onder meer de kwaliteit van de leefomgeving en vestigingsklimaat ten goede komt.

In de welstandsnota worden deelgebieden onderscheiden waarvoor verschillende welstandscriteria en regimes gelden. Het plangebied ligt in het deelgebied 'Buitengebied'.

In de ontwerpschets is rekening gehouden met de ontwerprichtlijnen uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Bijvoorbeeld dat het bouwplan past bij de waarde en kernkwaliteiten van het deelgebied en is afgestemd op de landschappelijke structuur. Bij de bestaande hoeve worden twee nieuwe woningen gerealiseerd, waarbij verschillende landschapselementen worden hersteld. Zie voor een nadere beschrijving paragraaf 3.3.

## Hoofdstuk 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt in de Gelderse Vallei. In één van de ijstijden is de basis gelegd voor het landschap in dit gebied. Vanuit het noorden schoof een reusachtige ijslob in zuidelijke richting. Deze ijslob duwde enorme massa's zand en klei voor zich uit, die werden opgestuwd. Zo ontstonden de stuwwallen van de Utrechtse Heuvelrug en van het Veluwemassief, met daartussen een vallei. Aanvankelijk waren de hoogteverschillen in de Gelderse Vallei aanzienlijk, maar na de ijstijden werd de vallei opgevuld met dekzand. De smeltende ijs- en sneeuwmassa's zorgden ervoor dat het dekzand werd opgenomen en in lage gebieden werd afgezet. De dikte van het dekzandpakket bij Scherpenzeel bedraagt ongeveer 40m.

De beken in de Gelderse Vallei ontspringen in het oosten (Veluwe) en stromen in westelijke richting, om vervolgens naar het noorden af te wateren in het IJsselmeer. Een voorbeeld hiervan is de Lunterse Beek. Ten oosten van de Utrechtse Heuvelrug was het gebied door een slechte ontwatering oorspronkelijk erg nat, waardoor hoogveen tot ontwikkeling kwam. Deze veengronden waren in de vroege Middeleeuwen begroeid met hei en met moerasbos. Namen als Woudenberg en Renswoude verwijzen hier mogelijk naar. Bijzondere geomorfologische elementen zijn moerassige laagten, zoals het voormalige heideven bij Groot Wolfswinkel. Het heeft een grote cultuurhistorische waarde.

Vanaf de 11<sup>e</sup> eeuw werden de hogere dekzandruggen rondom de beken in cultuur genomen. Er ontstond een patroon van verspreid liggende boerderijen met omringend bouwland, de kampen. De toponiemen van de kampen verwijzen naar hun bodemgesteldheid. Zo is de naam "schoten" (Breeschoten, Kolfeschoten, Ubbeschoten) afgeleid van het Germaanse 'skautum'; dit betekent een beboste hoek zandgrond, uitspringend in moerassig terrein. De ontginningen voltrokken zich individueel, waardoor een mozaiekvorming kavelpatroon ontstond.

In de tweede helft van de 19e eeuw werden door adel en patriciërs woeste gronden ontgonnen voor de landbouw. Met name in de 19e eeuw werd de bouwgrond om de oude agrarische erven uitgebreid met stroken ("onvolledige opstrek"). Ook vonden er door de intensivering van de landbouw (kunstmest) splitsingen plaats, waar toponiemen als "klein/groot", "oud/nieuw" naar verwijzen. Daarnaast werden heidevelden ingeplant met naaldbos, zoals bij Groot Wolfswinkel.

Al in 1321 werd gesproken over de boerderij Groot Wolfswinkel, destijds aangeduid als 'Wolffwynckell'. Voor mensen rond Scherpenzeel en Renswoude was rond 1800 de wolkamerij en het honingzemen de voornaamste bron van inkomen. Voordat schapen geschoren werden, werden ze eerste gewassen. De wol was daarna een grote klit, die uitgekamd moest worden. De naam van de boerenhoeve 'Groot Wolfswinkel' zou hiermee verband houden; ook gezien de schaapskooi op het weiland tussen de hoeve en de Utrechtseweg.

Groot Wolfswinkel maakt deel uit van het Landgoed Scherpenzeel, dat gerangschikt is onder de Natuurschoonwet. Dit landgoed heeft een aanzienlijke rol gespeeld in de (economie van de) streek met haar bijdrage aan de ontwikkeling van landbouw, bosbouw, natuurbeheer en landschap.

De kern van het landgoed ligt in de gemeente Scherpenzeel en beslaat circa 35% van de oppervlakte van het gemeentelijk grondgebied. Het resterende deel van het landgoed ligt in de gemeenten Woudenberg en Renswoude. Hoewel er sprake is van meerdere eigenaren wordt gesproken van het Landgoed Scherpenzeel. Dit landgoed bestaat uit de boerderijen Veenschoten, Groot Schaik, Klein Orel, Groot Orel, Breeschoten, Oud Willaer, Nieuw Willaer, Ebbenhorst, Ruwinkel, Groot Wolfswinkel, 't Dorp en 't Vliet.

Op de historische kaarten (afbeelding 7) is te zien dat het gebied ten noorden van het perceel een moerassig gebied was, dat in de loop van de tijd grotendeels is omgevormd naar bos.

Het kaartbeeld uit 1911 biedt aanknopingspunten voor landschappelijke inpassing en eventuele aanvullende inrichtingsmaatregelen in de vorm van (te herstellen) landschapselementen.



1850



1890



1911



1950



1980



2021

Afbeelding 7: Topografische kaarten tussen 1850 en 2021  
Bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl)



### 3.2 Bestaande situatie

Door de Omgevingsdienst de Vallei is de bestaande bebouwing op het perceel Groot Wolfswinkel 1 ingemeten. Naast de hoeve (261m<sup>2</sup>) en het bakhuis (52m<sup>2</sup>) staat er 2.213,6m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing.

|                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| Jongveestal          | 288                           |
| Ligboxenstal         | 1.346                         |
| Paardenstal          | 50                            |
| Kapschuur/wagenloods | 274                           |
| Varkensschuur        | 174,60                        |
| Aanbouw bakhuis      | 81                            |
| <b>Totaal</b>        | <b>2. 213,60m<sup>2</sup></b> |

De twee meest westelijk gelegen opstallen liggen in de gemeente Renswoude. Zie afbeelding 8 voor een overzicht van de bebouwing.



Afbeelding 8: oppervlaktes bebouwing

Bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl), bewerkt HD

De oorspronkelijke boerderij en het naastgelegen bakhuis zijn historisch waardevol/karakteristiek. De overige bebouwing is niet cultuurhistorisch waardevol.

Het perceel is bereikbaar via een pad vanaf de Utrechtseweg (N224).

Het perceel ligt tegen het bosgebied 'Groot Wolfswinkel' aan. In paragraaf 2.2.2 Natuurbeheerplan is aangegeven welk soort natuur hier aanwezig is, namelijk 'Droog bos met productie', 'Laan' en 'Dennen-, eiken- en beukenbos'.

### 3.3 Nieuwe situatie

Het grootste deel van de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. De hoeve blijft behouden en wordt hergebruikt als burgerwoning. De bestaande schuur (bakhuis) aan de oostzijde krijgt een functie als bijgebouw bij de woning. Bij de hoeve mag 150m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Naast het bestaande bijgebouw wordt op het achtererf, dat zich hier aan de noordzijde van de hoeve bevindt, nog een tweede bijgebouw bij de hoeve gerealiseerd.

Ter plaatse van de bestaande schuur (met rood pannendak) aan de oostzijde van de hoeve wordt een nieuwe woning gerealiseerd. De nieuwbouw wordt geïnspireerd op deze schuur. Vanuit het Gelders Genootschap is aangegeven dat dit een schuurwoning dient te worden die is voorzien van een zadeldak. Bij de nieuwe woning wordt een bijgebouw van 100m<sup>2</sup> gerealiseerd. Aan de westzijde van de hoeve wordt een tweede nieuwe woning met een inhoud van 600m<sup>3</sup> gerealiseerd, met een bijgebouw van 100m<sup>2</sup>.

De voorzijde van de bestaande hoeve is gericht naar het zuiden. Dit betekent dat het 'voor erf' aan de zuidzijde van de woningen ligt. Het 'achter erf' bevindt zich daarmee aan de noordzijde van de woningen. Het erf wordt ontsloten via de bestaande weg die aansluit op de Utrechtseweg (N224). Deze weg is eigendom van het landgoed en maakt deel uit van het opengestelde routenetwerk over het landgoed in het kader van de NSW. Het landgoed is verantwoordelijk voor het beheer van de weg.

Met betrekking tot parkeren is uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning. Aangezien het erf hier voldoende ruimte voor biedt is er geen parkeerberekening gemaakt en is er geen aanleiding om een overzichtstekening te maken waarop alle functies zijn ingetekend. Gelet op de ligging in het buitengebied op grote afstand tot de openbare weg zal de parkeerdruk in de omgeving niet toenemen als gevolg van het plan.



*Afbeelding 9: Ontwerp Groot Wolfswinkel 1*  
*Bron: Adviesbureau Haver Droeze*

#### *Natuurmaatregelen*

Om het tekort aan slooppeters te compenseren, worden natuurmaatregelen getroffen. Er wordt een amfibieënpool gerealiseerd. Daarnaast is voorzien in landschappelijke herstelmaatregelen in de vorm van de aanplant van een nieuwe houtwal en het aanvullen van bestaande houtwallen.

De maatregelen met betrekking tot de aanleg van de amfibieënpool zijn uitgewerkt in een notitie waarin de ontwerp- en beheerprincipes zijn beschreven. Deze notitie maakt als bijlage 1 deel uit van dit plan. De houtwallen zullen met inheemsse beplanting uit dezelfde soort als de bestaande beplanting worden aangevuld.

#### *Beeldkwaliteit*

Een functieverandering dient een bijdrage te leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dat kan bijvoorbeeld door sloop van bebouwing, aanleg van beplanting, aanleg van natuur etc. Het gaat niet alleen om een nieuwe functie in een gebouw, maar ook hoe dat gebouw op het erf wordt geplaatst, hoe het past in zijn omgeving en hoe het karakteristieke van het landschap in de omgeving van het erf kan worden behouden of zo veel mogelijk versterkt.

Door middel van het Beeldkwaliteitsplan Functieveranderingen Gelderse Vallei wordt gestreefd naar behoud en herstel van de karakteristieke landschapstypen van de Gelderse Vallei. Daarin zijn de agrarische erven kenmerkend. Die vormen in het beeldkwaliteitsplan het referentiebeeld voor nieuwe ontwikkelingen. Dat betekent dat bij elke functieverandering het erf als een geheel moet worden beschouwd. Er moet daarom sprake blijven van een compact erf met bij voorkeur één ontsluitingsweg. Bij voormalige erven moet het nieuwe erf in beginsel aanzienlijk minder groot zijn dan het oorspronkelijk erf. Hierdoor blijft er voldoende ruimte voor bijvoorbeeld erfbeplanting of andere landschapselementen over.

Er moet samenhang zijn in de gebouwen op het erf. De gebouwen moeten een zekere verwantschap hebben ten opzichte van elkaar. Dat moet blijken uit zowel de plaatsing van de gebouwen als uit de vormgeving.

In het kampenlandschap is relatieve openheid door begrenzing met bos, houtwallen en lanen. Er is afwisseling van kleinschalige openheid en beslotenheid (kamerstructuur). Er wordt gestreefd naar herstel, behoud en aanleg van houtwallen en houtsingels in mozaïekpatroon en behoud van onregelmatige kavelvormen. Om het tekort aan slooppeters te compenseren, wordt een amfibieënpool gerealiseerd. Daarnaast is voorzien in landschappelijke herstelmaatregelen in de vorm van de aanplant van een nieuwe houtwal en het aanvullen van bestaande houtwallen.

Waar mogelijk wordt gestreefd naar het behoud van karakteristieke en waardevolle boerderijen. In de oorspronkelijke agrarische erven zijn deze te herkennen als hoofdgebouw. Indien op zo'n erf sprake is van functieverandering, dan is in beginsel het uitgangspunt dat alle nieuwe bebouwing, wat betreft hoogte en positie op het erf ondergeschikt is aan de oude boerderij. Dit betreft in ieder geval de bijgebouwen en eventuele bedrijfsgebouwen. In het voorliggende plan blijft de bestaande hoeve behouden en blijft deze herkenbaar als hoofdgebouw.

Het Gelders Genootschap heeft aangegeven dat het plan voldoet aan het uitgangspunt dat het nieuwe erf één ensemble vormt (een-erf-principe). Verder heeft het Gelders Genootschap meegegeven dat de nieuwe schuurwoningen geen wolfseinden hoeven, maar dat grote (zadel)daken gewenst zijn. Verder dient zo min mogelijk verharding te worden toegepast en dient er geen verommeling te zijn met veel bijgebouwen. Het ontwerp is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van het Gelders Genootschap.

## Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

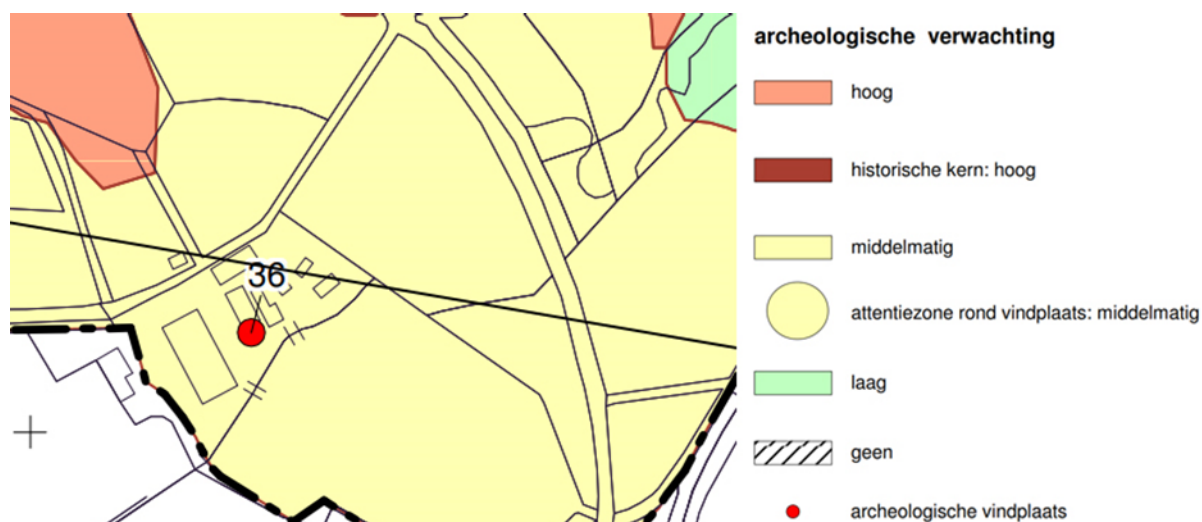
In het kader van een ruimtelijke procedure dient voor diverse milieu- en omgevingsaspecten te worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en de beoogde ontwikkeling zelf. In dit hoofdstuk wordt voor de beoogde ontwikkeling nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De betreffende rapportages zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

### 4.1 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de daarvoor bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het is een integrale wet die betrekking heeft op de museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Om het archeologisch erfgoed beter te beschermen, dient de gemeente bij het vaststellen van een ruimtelijk plan rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachte monumenten.

Als behoud in de bodem geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. Een bouwplan dient te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

De gemeente Scherpenzeel heeft een archeologische verwachtingskaart opgesteld, waarin het plangebied een middelmatige verwachtingswaarde (zie afbeelding 10).



Afbeelding 10: Middelmatige archeologische verwachtingswaarde  
Bron: Archeologische beleidsadvieskaart

De (middelmatige) verwachtingswaarde is in het bestemmingsplan vertaald in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' (artikel 25) en 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)' (artikel 26). De regeling in het bestemmingsplan kijkt af van de archeologische verwachtingskaart, maar is leidend.

Op grond van deze archeologische dubbelbestemming dient bij ingrepen die een grotere oppervlakte beslaan dan 250m<sup>2</sup>/1.000m<sup>2</sup> en dieper de grond ingaan dan 0,3m archeologisch onderzoek te worden verricht.

Voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden geldt dat geen vergunning nodig is voor werkzaamheden als binnen een bouwvlak reeds bebouwing aanwezig is (artikel 25.4.2.5 en artikel 26.4.2.5). Dit is het geval, wat betekent dat voor de aanleg van de natuur- en landschapsmaatregelen, zoals de aanleg van de poel, de boomgaard en de houtwallen geen omgevingsvergunning nodig is. Ook is voor de sloop van de bebouwing (afgraven) geen vergunning nodig en hoeft geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De te slopen stallen zijn deels voorzien van kelders, waardoor de bodem daar tot op een diepte van minstens 3m al geroerd zijn.

Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat in de zone met een middelhoge verwachtingswaarde de drempelwaarde van 1.000m<sup>2</sup> niet wordt overschreden. In deze zone is geen archeologisch onderzoek nodig.

In de zone met een hoge verwachtingswaarde worden de twee nieuwe woningen met bijgebouwen gerealiseerd. Deels wordt deze bebouwing gesitueerd op locaties waar nu stallen (met kelders) staan. De oppervlakte van de woningen en bijgebouwen overschrijdt de drempelwaarde van 250m<sup>2</sup>. Archeologisch onderzoek kan beperkt blijven tot de gronden waar nu geen stallen staan.

Greenhouse Advies heeft in november 2023 archeologisch bureauonderzoek en booronderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek maken als bijlage 2 deel uit van dit plan. Uit het onderzoek komt naar voren dat op basis van de bodemkundige gegevens, vondstmeldingen en onderzoeken in de omgeving voor het plangebied een middelhoge verwachting geldt voor alle archeologische perioden, tenzij de gronden tot relatief grote diepte (C-horizont) zijn verstoord.

Ter hoogte van het oude erf geldt een zeer hoge archeologische verwachting voor de periode vanaf de Late Middeleeuwen. Ter plaatse worden restanten en sporen van voorgangers, eerdere gebruiksfases en vroeger landgebruik van dit erf verwacht. De archeologische waarden (grondsporen en resten) kunnen bestaan uit een spreiding van vondstmateriaal zoals aardewerk of uit een cultuurlaag, zoals een esdek of leeflaag. Verder kunnen restanten en sporen van paalkuilen, afvalkuilen, water- of beerputten, muurwerken, vloertjes, constructies van hout of (bak)steen enz. worden aangetroffen. Deze kunnen direct onder het maaiveld of onder de (sub)recente opgebrachte toplaag of bestrating worden verwacht tot wellicht enkele meters diepte in het geval van bijvoorbeeld een waterput.

Het verkennend onderzoek heeft uitgewezen dat ter plaatse AC-profielen voorkomen; dat wil zeggen dat er een bodemopbouw is met een antropogene toplaag op een ongeroerde C-horizont. Er zijn tijdens het veldonderzoek geen archeologische indicatoren en/of vondsten aangetroffen. Wel werden baksteenresten, oude akkerlagen of esdekken en stuit op vermoedelijk baksteen aangetroffen. In één boring (2) werden sintels aangetroffen.

De op basis van het bureauonderzoek verwachte bodemopbouw van bekeerdgronden en veldpodzolgronden werden niet aangetroffen binnen het plangebied. Wel werden de verwachte sporen van de oude bewoning en landbouwactiviteiten aangetroffen. Rondom de oude bebouwing in het noordoostelijke deel van het plangebied lijkt de kans dat restanten van het oude erf en het gebruik daarvan worden aangetroffen groot. Het zuidwestelijke deel van het perceel (waar de modernere stallen staan) lijkt de kans op de aanwezigheid van archeologische klein.

Daarom wordt geadviseerd om in het gebied rond en ten noordoosten van de boerderij voorafgaand aan bodemingrepen die een grotere oppervlakte beslaan dan 50m<sup>2</sup> nader onderzoek te doen. Met betrekking tot het zuidwestelijke deel van het plangebied wordt geadviseerd om dit deel vrij te geven. Het advies is vertaald naar de planregels en verbeelding van dit plan in de vorm van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie-2' voor de omgeving van de boerderij en het gebied ten noordoosten daarvan. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' is komen te vervallen.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.2 Bedrijven en milieuzonering**

Om hinder tussen (agrarische) bedrijven en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat bij de bouw van nieuwe woningen voldoende afstand in acht wordt genomen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).



Zo worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen.

#### *Agrarische bedrijven*

De regelgeving met betrekking tot geurhinder en veehouderijbedrijven is opgenomen in de Wet Geurhinder en Veehouderij (Wgv). De Wgv maakt onderscheid tussen dieren mét en dieren zonder geuremissiefactor. De beoordeling of sprake is van geurhinder voor deze dieren bestaat bij geurgevoelige objecten (zoals woningen) voor dieren zonder geuremissiefactor uit een toetsing aan de voorgeschreven minimum afstanden.

Voor dieren zonder geuremissiefactor bedraagt de minimaal in acht te nemen afstand tussen een geurgevoelig object en het emissiepunt (buitenzijde stal of uiterste grens van het bouwvlak) buiten de bebouwde kom 50m.

In de nabije omgeving van het perceel liggen geen agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gevestigd op het perceel Utrechtseweg 9 in Renswoude en ligt op circa 500m. Dit bedrijf heeft als activiteit het opfokken van jongvee voor de melkveehouderij. Hiervoor geldt een vaste afstand van 50m. Omdat het plangebied op ruimere afstand ligt, zijn nadelige effecten niet te verwachten.

#### *Overige bedrijven*

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

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" (2009) een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende richtafstanden tot gevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De richtafstanden hangen samen met de gebiedskenmerken. De VNG-publicatie maakt daarbij onderscheid tussen 2 gebiedstypen: een 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' of een 'gemengd gebied'. De locatie ligt in het gebiedstype 'rustig buitengebied'.

In de nabije omgeving van het perceel zijn geen bedrijven gevestigd. Bedrijven in de ruimere omgeving betreffen:

- Utrechtseweg 26 in Renswoude, opslag/caravanstalling, richtafstand 30m, feitelijke afstand circa 400m;
- Utrechtseweg 32 in Renswoude, autobedrijf/garagebedrijf, richtafstand 30m, feitelijke afstand circa 350m;
- Utrechtseweg 34 in Renswoude, horeca, richtafstand 10m, feitelijke afstand circa 300m.

Gelet op het feit dat de bedrijven buiten de richtafstanden liggen, vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **4.3 Bodem**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Duidelijk moet zijn of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde 'stand stillbeginnel'.

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Grondvitaal BV, Verkennend bodemonderzoek, Groot Wolfswinkel 1, 13 december 2022, zie bijlage 3). Het doel van het onderzoek was het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging in de grond en het freatisch grondwater.

Uit het onderzoek blijkt dat de onderzoekshypothese 'onverdacht' op grond van de analyseresultaten heel strikt genomen niet kan worden gehandhaafd. Formeel gesproken is de kwalificatie 'verdacht' van toepassing. De aangetroffen concentraties zijn echter van lichte aard en geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek.

Voor de huisbrandolietank en dieselolietank wordt de onderzoekshypothese 'verdachte locatie' op grond van de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters niet bevestigd. Er zijn geen verhoogde waarden aangetroffen. Voor de slootdempingen wordt de onderzoekshypothese 'verdachte locatie' op grond van de analyseresultaten van de grondmonsters niet bevestigd. Er zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen.

Met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op de onderzochte locatie zijn milieutechnisch geen belemmeringen aan te geven. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ondanks dat het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de geldende protocollen en richtlijnen, het slechts een steekproefsgewijze weergave geeft van de bodemkwaliteit. Zodoende dient bij werkzaamheden rekening te worden gehouden met het feit dat mogelijk plaatselijk sprake kan zijn van onvoorziene bodemverontreiniging.

Verder is van belang dat bij het aan- of afvoeren van grond, bouwstoffen etc. voldaan dient te worden aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit en het handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie.

#### **4.4 Cultuurhistorie**

Het Verdrag van Malta (ook wel het verdrag van Valletta genoemd) regelt de omgang met Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en sinds 2007 is het verdrag omgezet in Nederlandse regelgeving: de Wet archeologische monumentenzorg (Wam). Belangrijkste doel van de wet is het borgen van een zorgvuldige omgang met archeologische waarden door het archeologisch belang van meet af aan te laten meewegen in de besluitvorming.

Om inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarde van het plangebied is een korte inventarisatie uitgevoerd naar de in het plangebied voorkomende cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren. Er zijn geen gebouwen aanwezig die zijn aangewezen als gemeentelijk of rijksmonument. Evenmin zijn in het plangebied specifieke cultuurhistorische (landschap-)elementen aanwezig die in het bestemmingsplan als te beschermen zijn aangeduid. Niettemin blijven de karakteristieke hoeve en het bakhuis in het plan behouden.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.5 Duurzaamheid**

In paragraaf 2.4.4 is het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Scherpenzeel beschreven. Het meenemen van duurzaamheid in nieuwbouw projecten wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Het integreren van duurzaamheid in nieuwbouw projecten biedt kansen in iedere fase van een project. Zo kan met een slimme ruimtelijke planning het energieverbruik van gebouwen terug gedrongen worden, bijvoorbeeld door zongericht verkavelen. In het ontwerp van een gebouw kan bijvoorbeeld door de juiste materiaalkeuze de impact op milieu verlaagd worden, door bijvoorbeeld het vermijden van uitlogende materialen als zink of door het gebruik van gerecyclede materialen. Het gebruik van natuurvriendelijke materialen binnenshuis kan het binnenklimaat verbeteren. Dit resulteert in een gezonde en toekomst bestendige leefomgeving, met onder andere een hogere kwaliteit en comfort, alsook lagere vaste (energie)lasten.

Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen zal met duurzaamheid rekening worden gehouden.



#### **4.6 Ecologie**

De bescherming van natuur in Nederland is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

##### Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming (Wnb). Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN (nee, tenzij-beginsel). Anders dan bij gebieds- en soortenbescherming is de status als Natuurnetwerk Nederland niet verankerd in de Wnb, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van de provincie.

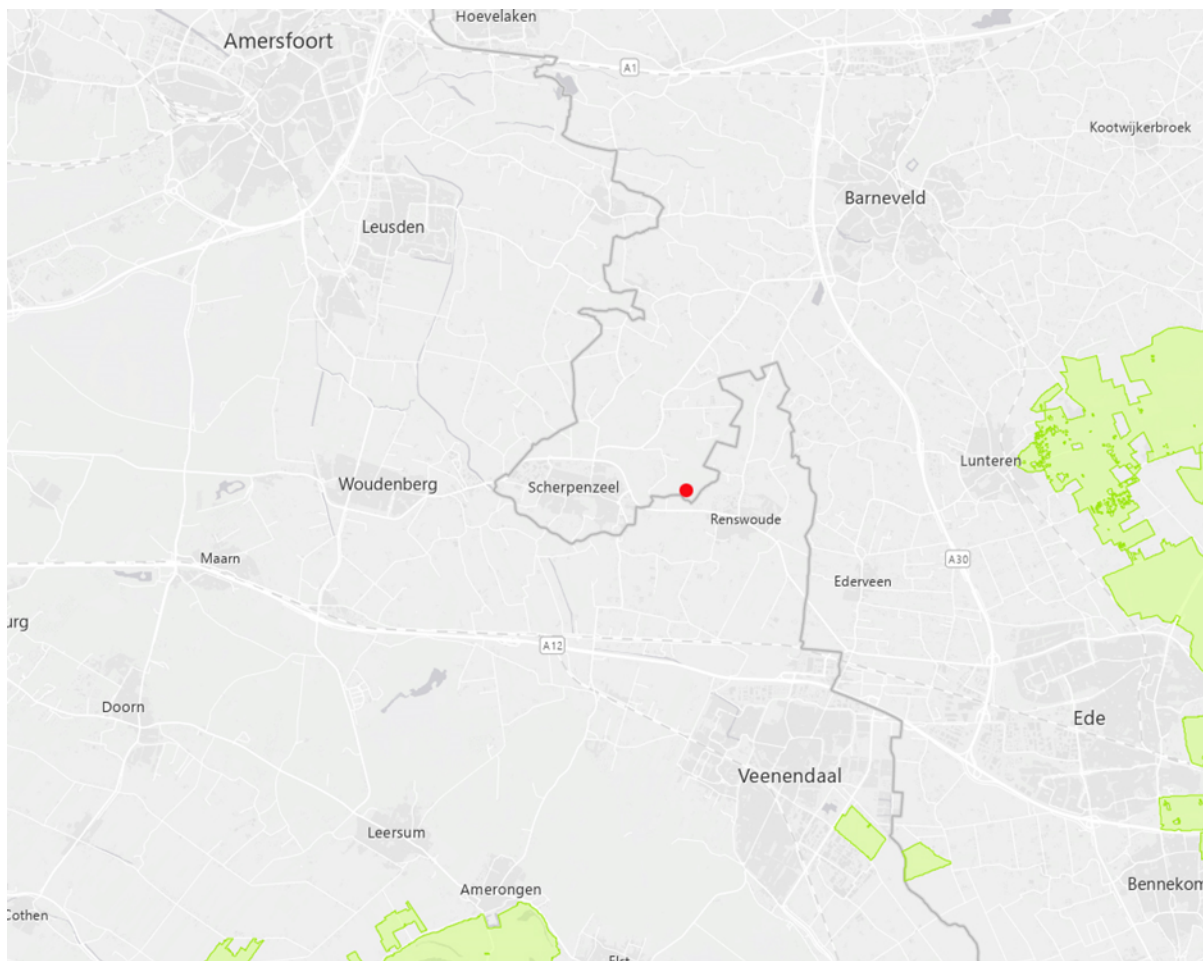
##### Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is hoofdstuk 3 van de Wnb bepalend. Soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen internationaal beschermde soorten en nationaal beschermde soorten. Van de nationaal beschermde soorten kan de beschermde status per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor (algemeen voorkomende) soorten. Het beschermingsregime is verschillend voor zowel de internationaal beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn soorten) als de nationaal beschermde soorten. Tevens kent de Wet natuurbescherming een zorgplicht (artikel 1.11 Wnb), zowel voor soorten als hun (beschermde) leefgebied.

##### *Toets*

##### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of in de directe nabijheid van een speciale beschermingszone (Natura 2000 gebied) uit de Habitat- of de Vogelrichtlijn. De dichtstbij gelegen Natura 2000-gebieden zijn 'Binnenveld' en 'Veluwe' (zie afbeelding 11). Deze gebieden liggen op ruime afstand (>7km). Doordat het plangebied buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden ligt, zijn directe negatieve effecten, zoals oppervlakteverlies, op voorhand uitgesloten. Versturende effecten door bijvoorbeeld licht of geluid tijdens de werkzaamheden zijn ook uitgesloten, vanwege de ruime afstand tot leefgebieden en de tussenliggende bebouwing en infrastructuur.



**Afbeelding 11: Ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden**  
 Bron: [www.natura2000.nl](http://www.natura2000.nl)

De bouw en het gebruik van de twee extra woningen kan uitstoot van stikstof tot gevolg hebben, met name vanwege de inzet van bouw materieel en de extra verkeersbewegingen in de gebruiksfase. Een relevante toename van stikstofdepositie c.q. negatief effect op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden is daarom niet op voorhand uit te sluiten.

Om hier inzicht in te krijgen is een AERIUS-berekening uitgevoerd (Adviesbureau Haver Droeze, Onderzoek stikstofdepositie d.d. 15 november 2023, zie bijlage 4, 5 en 6. Uit deze berekening blijkt dat de aanleg- en gebruiksfase van het plan niet leidt tot een toename van stikstofdepositie van > 0,00 Mol/ha/jaar op stikstofgevoelige leefgebieden en habitattypen met een (naderende) overschrijding van de kritische depositiewaarde in omliggende Natura 2000-gebieden. Significante effecten op Natura 2000-gebieden zijn daarom op voorhand uit te sluiten.

Naast Natura 2000-gebieden is een andere vorm van gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland.

De Provincie Gelderland heeft in haar Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland uitwerking gegeven aan het Natuurnetwerk Nederland. Het perceel ligt buiten het Gelders Natuurnetwerk (GNN), maar wel in de nabijheid hiervan. Externe toetsing op het GNN is in de provincie Gelderland niet nodig. Wel ligt het plangebied in de Groene Ontwikkelingszone (GO) (zie afbeelding 5 in paragraaf 2.2.1.2). Dit zijn gebieden die rond het GNN liggen en waarvoor op lange termijn een natuurfunctie wordt beoogd.

In verband met de ligging op Landgoed Scherpenzeel betekent dit dat voor de ontwikkeling van de twee woningen op het perceel Groot Wolfswinkel 1 volstaan kan worden met een landschappelijke inpassing zodat de kernkwaliteiten niet worden aangetast.

### Soortenbescherming

In het kader van de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet Natuurbescherming is een quickscan ecologie uitgevoerd naar de aanwezigheid en de effecten van het plan voor beschermde soorten (Eqosens-nl, Flora- en faunacheck, Groot Wolfswinkel, Renswoude, 20 oktober 2022 aangepast 15 november 2023, zie bijlage 7).

Tijdens het onderzoek zijn vier soorten vleermuizen foeragerend waargenomen op het erf; de gewone dergvleermuis foerageert regelmatig op het erf. Er zijn geen directe aanwijzingen zijn dat er vaste verblijfs- of voortplantingsplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in de te slopen bebouwing. Evenmin is er sprake van essentieel foerageergebied; de nabijgelegen bossen en bosranden vormen de kern van het foerageergebied. Aangezien tijdens de Quickscan echter verschillende soorten vleermuizen zijn waargenomen en een deel van de gebouwen geschikt is als vaste verblijfs- of voortplantingsplaats voor vleermuizen, zal nader onderzoek uitgevoerd worden naar de locaties en voor welke functies (bijvoorbeeld voortplanting, overwintering, vliegroute) het object en het gebied vervult voor de te onderscheiden soorten vleermuizen. Indien blijkt dat dat de (sloop)werkzaamheden leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen zal een ontheffing als bedoeld in artikel 3.5 Wnb moeten worden aangevraagd.

In lijn met de aanbevelingen van de ecooloog zijn in het kader van natuurinclusief bouwen op 12 december 2022 vijf vleermuiskasten opgehangen rondom het boerderijcomplex (zie afbeelding 12). Hiermee neemt de geschiktheid van het erf als verblijfsgebied voor vleermuizen toe. Ook de andere aanbevelingen uit het rapport zullen worden gevolgd.



*Afbeelding 12: Locaties vleermuiskasten*

*Bron: google-maps, bewerkt*

In twee gebouwen (de grote stal ten oosten van de boerderij en de voormalige grote koeienstal ten westen van de boerderij) zijn vijf broedparen van de huismus vastgesteld. Sloop van deze gebouwen leidt tot het verdwijnen van jaarrond beschermde nesten van deze soort en is strijdig met de bepalingen uit de Wnb. Hiervoor wordt een ontheffing aangevraagd als bedoeld in artikel 3.3 Wnb. Ten behoeve van de ontheffingaanvraag wordt ook nader onderzoek verricht naar deze soort.



Als vroegtijdig alternatieve nestlocaties in de vorm van nestkasten bij de hoeve worden aangeboden, is het aannemelijk dat ontheffing kan worden verleend aangezien hiermee een betere situatie wordt gecreëerd waardoor de populatie zelfs kan groeien. Zodoende zijn op 5 december 2022 vier kasten voor huismussen opgehangen, met in elke kast drie nestgelegenheden (12 nestgelegenheden in totaal). De kasten zijn in overleg met de ecooloog opgehangen aan de garage/bakhuys opgehangen. Op afbeelding 13 staat één van de kasten afgebeeld.



*Afbeelding 13: Nestkast huismus*

Er zijn geen andere beschermde plant- en diersoorten in de gebouwen of op de planlocatie aangetroffen. Aanvullend onderzoek is gezien de resultaten van het onderzoek niet noodzakelijk.

Om te voorkomen dat bij sloop en herinrichting van het terrein de verbodsbepalingen van de Wnb worden overtreden ten aanzien van (algemene) broedvogels, dient het slopen van gebouwen evenals het kappen van bomen en/of het verwijderen van struiken buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt meestal van 1 maart tot 15 juli maar sommige soorten kunnen ook buiten die periode nestelen. Om overtreding te voorkomen zal voorafgaand aan werkzaamheden een controle plaatsvinden op eventuele aanwezigheid van bezette nesten. Indien deze worden aangetroffen, dienen de werkzaamheden te worden uitgesteld tot de volgens de nesten uit eigener beweging hebben verlaten. Ontheffing is niet mogelijk.

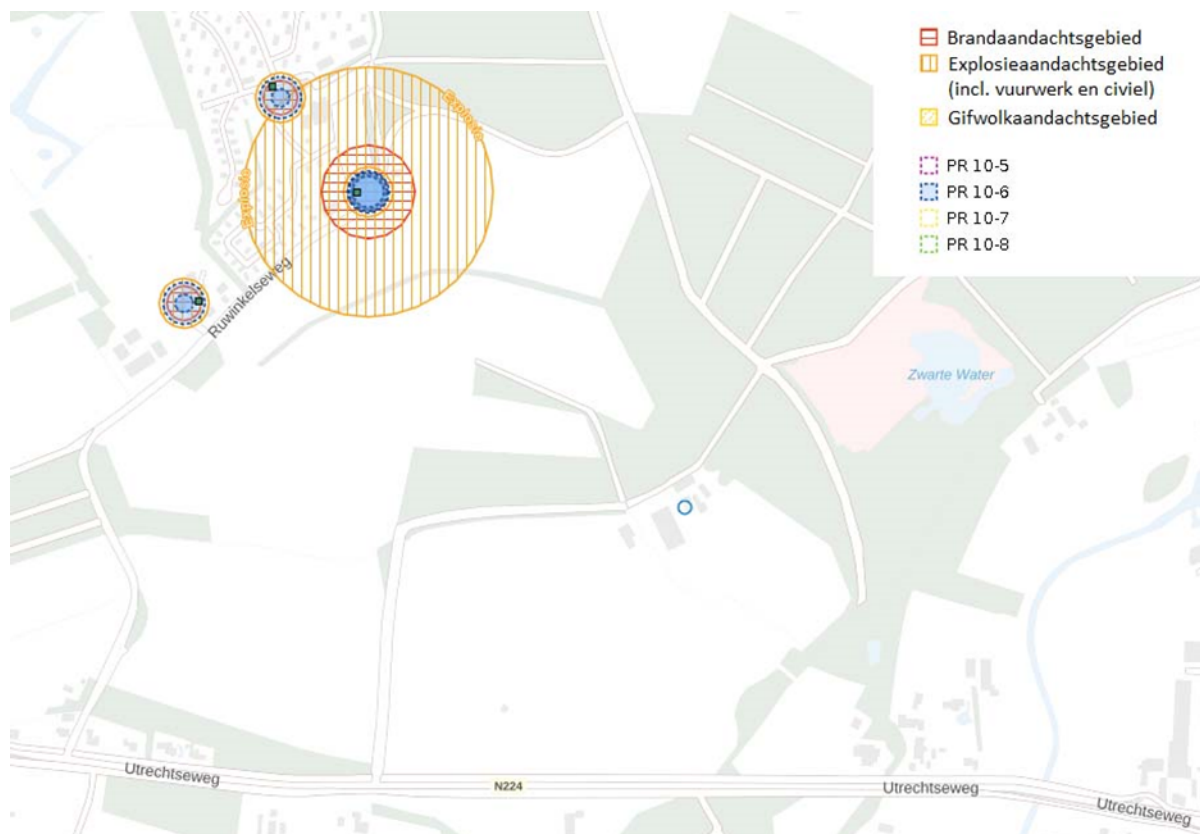
Uit het voorgaande volgt dat met het oog op de plannen een ontheffing moet worden aangevraagd voor de huismus. In lijn met de aanbevelingen uit het rapport is extra nestgelegenheid reeds gerealiseerd; vooralsnog is aannemelijk dat ontheffing kan worden verleend. Zodoende vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.7 Externe veiligheid**

Voor bestemmingsplannen is wet- en regelgeving over veiligheidsrisico's aan de orde. Dit kunnen risico's zijn die zware bedrijven kunnen veroorzaken, maar ook door transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Kwetsbare bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen, moeten voldoende afstand houden tot dergelijke bedrijven en transportroutes. Ook kunnen er beperkingen aan de bebouwingsdichtheid gewenst zijn.

De normen en richtlijnen voor risico's komen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op basis van de risicokaart uit de Atlas Leefomgeving (zie afbeelding 14) is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en om het plangebied. Op circa 500m ligt een propaantank. Hierbij hoort een brandaandachtsgebied en een explosieaandachtsgebied. Het plangebied ligt hier ruim buiten, waardoor dit geen risico vormt.



Afbeelding 14: Risicokaart  
Bron: [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl)

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.8 Geluid

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidbelaste object – hiervoor kent de wet geluidgevoelige bestemmingen, zoals wonen, zorg en onderwijs. In het kader van dit bestemmingsplan is uitsluitend het aspect wegverkeerslawaai van toepassing. Er zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig en ook de spoorlijn Utrecht-Arnhem ligt op een dusdanig grote afstand dat het geen effect heeft op het voorliggende plangebied.

De Wet geluidhinder (Wgh) kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan een ontheffing van de voorkeursgrenswaarden worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan.

##### Toets

De breedte van de geluidzone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken van de weg en de stedelijke of buitenstedelijke ligging van de weg (zie tabel 1).

| Gebied          | Aantal rijstroken    | Breedte geluidzones in meters |
|-----------------|----------------------|-------------------------------|
| Stedelijk       | 1 of 2 rijstroken    | 200                           |
|                 | 3 of meer rijstroken | 350                           |
| Buitenstedelijk | 1 of 2 rijstroken    | 250                           |
|                 | 3 of 4 rijstroken    | 400                           |
|                 | 5 of meer rijstroken | 600                           |

*Tabel 1: breedte geluidzones aan weerszijden van de weg in meters*

*Bron: artikel 74 Wet geluidhinder*

Het plangebied ligt buiten de geluidzone van de Utrechtseweg (N224) en binnen de geluidzone van de weg Groot Wolfswinkel. Dit is een rustige weg in het buitengebied en heeft geen doorgaande verkeersfunctie. Alleen het perceel Groot Wolfswinkel 1 wordt ontsloten door deze weg. Het is zodoende aannemelijk dat in de bestaande situatie al wordt voldaan de voorkeursgrenswaarde. Dit is het geval als het aantal verkeersbewegingen lager is dan 500 voertuigen per dag. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat geen sprake zal zijn van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zodat een akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.9 Kabels en leidingen**

Uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen buis- of transportleidingen aanwezig zijn die planologisch relevant zijn. Ook uit de risicokaart komen dergelijke leidingen in het plangebied niet naar voren.

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

In de huidige tijd is de gebruikscapaciteit op het elektra netwerk een belangrijk punt van aandacht. Extra aansluitingen op het netwerk is niet gegarandeerd. De huidige problemen in het netwerk zorgen ervoor dat grote aanpassingen nodig zijn om ruimte in het netwerk te creëren. Daarom wordt geadviseerd om netbeheerders tijdig te informeren over nieuwbouwplannen.

#### **4.10 Luchtkwaliteit**

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. Hierin is opgenomen dat bij een ruimtelijk besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit getoetst moet worden. Om te bepalen of de kwaliteit van de lucht ter plaatse voldoet aan de eisen uit de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde regelgeving, dient bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit. Projecten waarvan aannemelijk is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het begrip 'niet in betekenende mate' is verder uitgewerkt in het Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen (NIBM).

Bij toepassing van NIBM is artikel 2 van het Besluit NIBM relevant. Dat artikel geeft aan dat aannemelijk gemaakt moet worden dat de toename van fijnstof en stikstofdioxide niet de 3%-grens overschrijdt. Als aannemelijk is dat de grens niet wordt overschreden, dan is het project NIBM. De Regeling NIBM geeft verder nog categorieën van gevallen en getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is, ongeacht de bijdrage op de concentraties. Voor dergelijke gevallen mag er zonder meer van worden uitgegaan dat de bijdrage van het project NIBM is.

Voor woningbouwlocaties is de grens minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluiting.

De ontwikkelingen in het plangebied zijn dermate kleinschalig, dat ze vallen binnen de randvoorwaarden van het Besluit Niet in Betekenende Mate Bijdragen. De invloed van deze kleinschalige ontwikkelingen hoeft niet in beeld te worden gebracht.

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen. In dit geval is geen sprake van een plan waar een gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen mogelijk wordt gemaakt. Toetsing aan dit besluit hoeft niet plaats te vinden.

#### *Toets*

Toetsing aan grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijnstof (PM<sub>10</sub>) en zeer fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) is gezien het voorgaande niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt hierna kort ingegaan op de luchtkwaliteit in het plangebied, in relatie tot de geldende grenswaarden.

Uit de Atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl)) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide/NO<sub>2</sub> (11 µg/m<sup>3</sup>) en fijnstof/PM<sub>10</sub> (17 µg/m<sup>3</sup>) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> bevinden. De concentratie zeer fijnstof/PM<sub>2,5</sub> (9 µg/m<sup>3</sup>) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 25 µg/m<sup>3</sup>. Aan de grenswaarden wordt in het plangebied ruimschoots voldaan.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.11 Milieueffectrapportage**

De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen en besluiten. Het maken van een milieueffectrapport (m.e.r.) of m.e.r.-beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die (aanzienlijke) nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Dit betekent dat de plannen of activiteiten ook een bepaalde omvang moeten hebben om m.e.r.-(beoordelings)plichtig te zijn. Aan de hand van de in het Besluit milieueffectrapportage omschreven m.e.r.-plichtige activiteiten met de bijbehorende drempelwaarden, kan worden bepaald of een project m.e.r.-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) is.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang ook belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. Om te voorkomen dat er bij projecten met een kleinere omvang belangrijke milieugevolgen over het hoofd worden gezien is het voor alle projecten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen verplicht om vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. In onderdeel D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of wanneer het gaat om een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer betreft.

#### *Toets*

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder meer ABRvS 12 juni 2019, ECLI:NL:2019:1879) hangt het antwoord op de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Naar het oordeel van de Afdeling kan een ontwikkeling met 2 woningen gelet op de aard en de omvang niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Er hoeft zodoende geen mer-beoordelingsbesluit te worden genomen en er hoeft geen aanmeldnotitie mer te worden opgesteld.



#### **4.12 Verkeer**

Via de bestaande inrit wordt het plangebied ontsloten op de weg Groot Wolfswinkel. De weg Groot Wolfswinkel sluit aan op de N224/Utrechtseweg.

De verkeersgeneratie van de twee nieuwe woningen wordt bepaald aan de hand van de kencijfers van CROW in publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren. Hierbij is rekening gehouden met de kencijfers die horen bij 'weinig stedelijk' en 'buitengebied'. Op basis van het plan is de inschatting dat sprake is van een verkeersgeneratie van 17,2 motorvoertuigen per etmaal. Dit is een relatief beperkte toename die in de praktijk geen knelpunten zal opleveren. Daarnaast geldt dat de verkeersbewegingen van het agrarische bedrijf wegvallen.

In de bijlage bij de regels van het Parapluplan parkeernormen is aangegeven dat de richtlijn voor de parkeernorm voor een vrijstaande koopwoning in weinig stedelijk gebied/rest bebouwde kom 1,9 - 2,7 per woning is. Dit betekent dat voor het plan van drie woningen tussen de 5,7 en 8,1 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Er is voldoende ruimte om op eigen terrein te voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Zoals beschreven in paragraaf 3.3 is in het plan uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning. Aangezien het erf hier voldoende ruimte voor biedt is er geen overzichtstekening gemaakt waarop alle functies zijn ingetekend. Gelet op de ligging in het buitengebied op grote afstand tot de openbare weg is het niet aannemelijk dat de parkeerdruk in de omgeving zal toenemen als gevolg van het plan. Het erf biedt voldoende ruimte om ook het bezoekersparkeren op te kunnen vangen.

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.13 Water**

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces is op 30 januari 2023 digitaal doorlopen via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het waterschap Vallei en Veluwe heeft een positief wateradvies gegeven gelet op het feit dat de hoeveelheid verhard oppervlak verminderd en dat er geen aanpassingen in de c-watervangsten rondom de kavel worden uitgevoerd.

Het waterschap heeft gevraagd om met de volgende drie uitgangspunten rekening te houden:

##### **1. Vasthouden - bergen - afvoeren**

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Doordat er in de toekomstige situatie minder verharding is en er een poel wordt gerealiseerd wordt aan dit principe voldaan.

##### **2. Grondwaterneutraal bouwen**

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken/draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar. Dit aandachtspunt wordt doorgegeven aan de toekomstige bewoners.

### 3. Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen/randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. Bij de uitwerking van het bouwplan worden de adviezen van het waterschap in acht genomen.

Het perceel is aangesloten op drukriolering die loost op het stelsel van Renswoude. De nieuwe woningen zullen in beginsel net als de bestaande woning worden aangesloten op de riolering. Daarbij is van belang dat elke woning een eigen aansluiting op de gemaalput dient te hebben. Hiervoor dient toestemming te worden gevraagd bij de gemeente Renswoude. Het hemelwater wordt op eigen terrein vastgehouden en in de bodem geïnfiltreerd.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## Hoofdstuk 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

### 5.1 Algemeen

Deze herziening voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare manier zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van een postzegelbestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0279.BP2023GrWolfswin1-vg01 met de bijbehorende regels (en bijlagen) en een toelichting hierop. Het GML-bestand (de kaart) en de bijbehorende regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Deze beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. In het GML-bestand zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### 5.2 Methodiek

#### 5.2.1 Verbeelding

In het GML-bestand hebben alle gronden met hun bebouwing binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere soorten aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels in combinatie met het GML-bestand aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding. In de legenda zijn deze als "verklaringen" aangegeven (bijvoorbeeld kadastrale gegevens).

#### 5.2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn afgeleid van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 en het Parapluplan Parkeernormen en ontdaan van regels die niet van belang zijn voor dit plan.

In dit plan wordt de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' opgeheven, zodat de het agrarische bouwvlak komt te vervallen. Ter plaatse van de woningen wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen. De omliggende agrarische grond krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap', waarbij de nieuwe en te versterken houtwallen zijn voorzien van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden'. Aan de amfibieënpool is de bestemming 'Natuur' toegekend. Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)', 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 3 (middelhoog)', 'Waarde – Ecologie' en 'Waarde – Landgoed' toegepast.

De regels zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevatten de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden. Ook zijn dit hoofdstuk de dubbelbestemmingen opgenomen.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, waaronder een anti-dubbeltelregel en de algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel.

De bestemmingsregels kennen allemaal dezelfde opbouw:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

### **5.3 Bestemmingen en algemene regels**

#### *Agrarisch met waarden - Landschap*

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Binnen het plangebied mag in deze bestemming niet worden gebouwd. De aanwezige waarde betreft het kampenlandschap, waarvoor instandhoudingsdoelstellingen zijn opgenomen. Dit houdt in dat voor diverse werken een omgevingsvergunning vereist is.

Daarnaast zijn de houtwallen voorzien van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden'. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te waarborgen dat de natuur en landschapsmaatregelen gerealiseerd worden.

#### *Natuur*

Landschapselementen dragen bij aan de instandhouding van het landschappelijke beeld. Bovendien hebben ze doorgaans natuurlijke waarde. Voor het belang van natuur en landschap dienen deze elementen beschermd te worden. Daarom heeft de amfibieënpool de bestemming 'Natuur' gekregen. Binnen deze bestemming geldt een vergunningstelsel ter bescherming van het landschapselement. Het uitvoeren van werkzaamheden die afbreuk doen aan een element zijn alleen toegestaan met een omgevingsvergunning. Een afweging moet uitwijzen of de omgevingsvergunning verleend kan worden en zo ja, onder welke voorwaarden. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te waarborgen dat de natuur en landschapsmaatregelen gerealiseerd worden.

#### *Wonen*

De bestaande hoeve en de twee nieuwe woningen zijn bestemd als 'Wonen'. Binnen een bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan. Aan-huis-verbonden-beroepen zijn zonder meer toegestaan; voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf is een omgevingsvergunning ter afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

Bij de hoeve zijn bijgebouwen met een totale oppervlakte van 150m<sup>2</sup> toegestaan. Bij de overige twee woningen zijn bijgebouwen met een totale oppervlakte van 100m<sup>2</sup> toegestaan.

De zuidgevel van de hoeve wordt beschouwd als voorkant, waardoor het achtererf zich ten noorden daarvan bevindt. Dit geldt ook voor de twee nieuwe woningen. Dit is op de verbeelding en regels geregeld via een gevellijn. De voorzijde van de woning dient in de gevellijn gesitueerd te worden.

In de regels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een tijdelijke woonruimte in een bijgebouw of tijdelijke unit ten behoeve van mantelzorg. Hier zijn diverse voorwaarden aan gesteld. Zo moet aantoonbaar behoefte zijn aan mantelzorg. De totale oppervlakte aan tijdelijke woonruimte bedraagt maximaal 75 m<sup>2</sup> en ten hoogste 1 bouwlaag. Daarnaast mogen geen milieutechnische belemmeringen zijn. Zodra de mantelzorg niet meer noodzakelijk is, dienen alle voorzieningen ten behoeve van het in standhouden van een zelfstandige woonruimte te worden verwijderd.

De verplichting om de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing te slopen, de afspraken over de aanleg van een amfibieënpool en de landschappelijke inpassingsmaatregelen zijn als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

#### *Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)*

Ter bescherming van te verwachten archeologische waarden is in lijn met het advies een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Hiervoor geldt dat bepaalde werken en werkzaamheden pas zijn toegestaan als middels onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden worden geschaad.

### *Waarde - Ecologie*

De gronden die bestemd zijn als 'Waarde – Ecologie' zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur en natuur en waardevol landschap. Ter bescherming van de aangegeven waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor aanlegactiviteiten.

### *Waarde - Landgoed*

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Landgoed' is sprake van ruimtelijk en economisch samenhangende patronen van bossen, houtsingels, agrarische gronden en boerderijen.

Binnen de dubbelbestemming:

- is het beleid mede gericht op in stand houden en ontwikkelen van samenhang;
- bestaat de mogelijkheid om agrarische gronden te bebossen en bosgebieden voor landbouwkundig gebruik aan te wenden.

### *Algemene regels*

In de algemene regels is een anti-dubbeltelregel opgenomen. Daarnaast zijn gebruiksregels en algemene afwijkingsregels, zoals een 10%-regel, opgenomen. In de overige regels is de parkeerregeling opgenomen. Ten slotte is het wettelijk overgangsrecht geregeld.

## **5.4 Handhaving**

De gemeentelijke overheid is verantwoordelijk voor de handhaving van het bestemmingsplan. Het doel is om situaties die in strijd zijn met de regels tegen te gaan. Handhaving omvat verschillende activiteiten. Zo zal controle en toezicht plaats moeten vinden om te constateren of er overtredingen bestaan. Vervolgens zal in veel gevallen getracht worden om met overleg een einde te maken aan de overtreding. Als dit niet lukt, zullen specifieke handhavingsmiddelen worden toegepast zoals bestuursdwang. Het legaliseren van een overtreding of het gedogen van een overtreding valt niet onder handhaving.

### **5.4.1 Preventieve handhaving**

Preventieve handhaving heeft als doel om op voorhand overtreding van het bestemmingsplan te voorkomen. Voor een doelmatige handhaving van een actueel bestemmingsplan dient aan een aantal (algemene) voorwaarden voldaan te worden:

#### **1. Voorlichting**

Duidelijkheid verschaffen over de inhoud en de doelstellingen van het bestemmingsplan. Voorlichting heeft een groter effect wanneer per doelgroep de nadruk wordt gelegd op specifieke facetten uit het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld door middel van het opstellen van een folder voor de agrariërs kan het draagvlak voor het bestemmingsplan vergroot worden. In de folder kan in algemene zin worden aangegeven wat het bestemmingsplan voor de agrariërs betekent. Ook kan vermeld worden welke activiteiten aan een omgevingsvergunning zijn gebonden. Voor vragen en inlichtingen kan de naam van een contactpersoon worden vermeld.

#### **2. Klachtenregistratie**

Door toepassing van een (geautomatiseerd) klachtenregistratiesysteem kunnen de binnengekomen klachten worden geregistreerd. Bijvoorbeeld door het halfjaarlijks opstellen van een trendrapport kan inzicht verschaft worden hoe vaak een bepaald soort klacht voorkomt. Door verbeteracties kunnen in de toekomst klachten vermeden worden.

#### **3. Toezicht**

Structurele controle in het veld heeft consequenties voor de inzet van personeel. Er zal tijd beschikbaar moeten worden gesteld voor regelmatige controles in het buitengebied. In dit kader kan een afstemming tussen ruimtelijke orderings- en milieucontroles mogelijk worden gemaakt door het geïntegreerd opstellen van een handhavingsprogramma. De buitendienst ambtenaar dient herkenbaar te zijn, bijvoorbeeld door het beschikbaar stellen van speciale kleding of een auto met opschrift van de gemeente.

#### **4. Financiële maatregelen**

Zoals de verplichting extra legeskosten te betalen als pas achteraf een vergunning wordt aangevraagd of het verbinden van legeskosten aan de afgifte van een gedoogbeschikking.

## 5. Heldere lijn

Door een eenduidige lijn te brengen in de gedragingen van de gemeente, kan het optreden tegen overtredingen gemakkelijker gemotiveerd worden. Er ontstaat meer draagvlak voor het bestemmingsplan, omdat op gelijke wijze tegen gelijke gevallen wordt opgetreden.

### 5.4.2 Repressieve handhaving

Handhaving kan plaatsvinden door publiekrechtelijk, privaatrechtelijk of strafrechtelijk optreden. Deze vormen van handhaving zijn repressief van karakter. Hiermee wordt bedoeld dat de gemeente middelen heeft, waarmee zij naleving kan afdwingen of tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden. De repressieve handhavingsmiddelen worden hierna kort beschreven.

#### 1. Publiekrechtelijke handhaving

Deze vorm van handhaving bestaat uit het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom. Bestuursdwang omvat het doen wegnemen of herstellen van hetgeen in strijd is met de te handhaven regels of verplichtingen die uit de regels volgen. Dit houdt meestal in, dat illegaal gebouwde bouwwerken worden afgebroken en illegaal gebruik van gronden en opstallen wordt beëindigd. Het kan ook gaan om het beletten van een overtreding; in dat geval heeft een aanzegging tot bestuursdwang een preventieve werking. Voordat tot bestuursdwang wordt overgegaan moet sprake zijn van een volledige belangenafweging van het belang van de overtreder tegen het openbare belang.

#### 2. Privaatrechtelijke handhaving

Een overheidsorgaan kan slechts in bepaalde gevallen privaatrechtelijk optreden in geval van een overtreding van een bestemmingsplan. Bij deze vorm van handhaving moet sprake zijn van een privaatrechtelijke relatie tussen de overheid en de burger. Dit kan het geval zijn doordat het overheidsorgaan eigenaar is van grond of gebouwen, als een privaatrechtelijke overeenkomst bestaat bij verkoop of erfpacht of als sprake is van een jegens de overheid onrechtmatige daad. Hierbij moet het belang van een overheidsorgaan geschaad worden; het enkel overtreden van een voorschrift is niet voldoende.

#### 3. Strafrechtelijk optreden

In een bestemmingsplan is de strafbaarstelling opgenomen met daarbij de strafmaxima. Opsporingsambtenaren worden genoemd in de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn algemene opsporingsambtenaren van het Openbaar Ministerie (politie) bevoegd tot opsporing van strafbare feiten. Het strafrecht wordt als laatste middel in handhaving gezien; het bestuursrechtelijk optreden heeft de voorkeur.



## Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de toelichting van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Tevens volgt uit de Wro de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en/of plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer.

#### 6.1.1 Grondexploitatie

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten voor de planontwikkeling en de daadwerkelijke realisatie van de beoogde ontwikkeling, waaronder het bouw- en woonrijp maken van het plangebied (inclusief openbare ruimte), zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels een met de initiatiefnemer te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst en door het heffen van leges. De grondslag voor het sluiten van een dergelijke overeenkomst volgt uit artikel 6.4 onder a van de Wro.

#### 6.1.2 Planschade

Eigenaren van omliggende percelen kunnen in beginsel een zogenoemd 'planschadeverzoek' indienen, als zij menen dat het bestemmingsplan een waardevermindering van hun eigendom tot gevolg heeft. Een dergelijk verzoek kan tot de toekenning van een financiële tegemoetkoming in planschade leiden. Artikel 6.1 van de Wro biedt hiervoor de grondslag. In de anterieure exploitatieovereenkomst wordt daarom opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. Hiermee is het risico op planschade voor de gemeente afgedekt.

#### 6.1.3 Conclusie

Gezien het voorgaande wordt de beoogde ontwikkeling economisch uitvoerbaar geacht.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Voorbereidingsfase - participatie

Het dichtstbijzijnde erf met woningen, Utrechtseweg 7 en 9 (Renswoude), bevindt zich op circa 350m afstand. De bewoners zijn door initiatiefnemer rechtstreeks over het voornemen geïnformeerd. In reactie daarop heeft één omwonende aangegeven bezwaar te hebben tegen het gebruik van aardwarmte aangezien dit invloed zou kunnen hebben op de waterstanden in het gebied.

#### Reactie

De wijze waarop de toekomstige woningen worden verwarmd, wordt niet geregeld via het bestemmingsplan en vergt nog nadere uitwerking.

#### 6.2.2 Bestuurlijk vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaatsvinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in geding zijn.

Een conceptversie van het ontwerpbestemmingsplan is/wordt in het kader van vooroverleg aan relevante overlegpartners van de gemeente toegezonden. Naar aanleiding daarvan is een reactie ontvangen van Provincie Gelderland, Waterschap Vallei en Veluwe en de Veiligheid- en Gezondheidsregio Gelderland Midden.

#### Provincie Gelderland

De reactie van de Provincie Gelderland heeft betrekking op de gevolgen van het plan voor de Groene Ontwikkelingszone, zodat de regels uit de Omgevingsverordening met betrekking tot het GO van toepassing zijn. In de reactie wordt aangegeven dat ingevolge het beleid bouwplannen moeten leiden tot een versterking van de kernkwaliteiten door natuur- en landschapselementen aan te leggen.

Hiervoor is een rekenmethodiek opgesteld waar in de reactie naar wordt verwezen. Daarbij wordt vastgesteld dat door het verwijderen van het agrarisch bouwvlak en het terugbouwen van twee woningen er reeds sprake is van versterking van natuurwaarden. De instandhouding van de maatregelen is geborgd in het bestemmingsplan. De Provincie kan daarom instemmen met het plan. Daarnaast wordt gevraagd om in de toelichting bij de verantwoording van het aspect 'klimaatadaptatie' een verwijzing op te nemen naar artikel 2.65b van de Omgevingsverordening.

#### **Reactie**

In reactie op het punt met betrekking tot het feit dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het GO wordt volledigheidshalve opgemerkt dat het Landgoed Scherpenzeel initiatiefnemer is voor dit plan. Doel van het plan is om een vervangende economische drager te creëren voor het landgoed om de weggevallen inkomsten uit het landbouwbedrijf dat op deze locatie gevestigd was te compenseren. In artikel 2.53 Omgevingsverordening is bepaald dat bij ontwikkelingen op landgoederen kan worden volstaan met landschappelijke inpassing zodat de kernkwaliteiten niet worden aangetast. De reden hiervoor is dat landgoederen direct bijdragen aan de instandhouding van het landschap omdat beheer en onderhoud van het landschap onderdeel uitmaakt van de bedrijfsvoering. Daarmee draagt een landgoed in de kern al bij aan de kernkwaliteiten.

In paragraaf 2.4.4 zal een verwijzing worden opgenomen naar artikel 2.65b Omgevingsverordening Gelderland. De reactie leidt tot een aanpassing in de toelichting op het bestemmingsplan.

#### **Waterschap Vallei en Veluwe**

Het Waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven voor het plan. De reactie leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

#### **Veiligheid- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM)**

Het plan is voor advies voorgelegd aan de Brandweer die het plan heeft getoetst aan de voorwaarden in de Wet veiligheidsregio's en het daarbij behorende Besluit Veiligheidsregio's. Ook is het plan getoetst aan de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland.

Aangegeven wordt dat in de Wet veiligheidsregio's eisen worden gesteld aan opkomsttijden van de brandweer. Deze zijn als norm vastgelegd in het bijbehorende Besluit. De opkomsttijd is de totale tijd die verstrijkt vanaf het moment dat de brandweer wordt gealarmeerd tot het moment dat de brandweer bij het betreffende adres arriveert. De maximale opkomsttijd is gerelateerd aan de gebruiksfunctie, die voor een woning maximaal 8 minuten bedraagt. De werkelijke opkomsttijd voor Groot Wolfswinkel valt binnen de norm en voldoet aldus het advies.

Daarnaast wordt opgemerkt dat voor een adequate brandbestrijding de brandweer tijdig over voldoende bluswater dient te kunnen beschikken. Ook hiervoor zijn voorwaarden gesteld. Voor dit plan geldt dat het brandweervoertuig de hoofdtoegang tot maximaal 40m moet kunnen naderen. Vervolgens dient er binnen een afstand van 100m een primaire bluswatervoorziening (brandkraan) aanwezig te zijn met een capaciteit van minimaal 60m<sup>3</sup> per uur. Aangezien de dichtstbijzijnde primaire bluswatervoorziening voor dit plangebied op een grotere afstand dan 100m ligt, zijn aanvullende maatregelen nodig.

Voorts wordt opgemerkt dat met betrekking tot de bereikbaarheid van het plangebied voldaan wordt aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Het plan zelf vormt een nieuwe risicobron in het kader van Externe Veiligheid en er zijn geen risicobronnen in de omgeving aanwezig die van invloed zijn op het plan. Nadere voorwaarden zijn daarom niet van toepassing.

#### **Reactie**

Om te kunnen voldoen aan de eisen met betrekking tot bluswatervoorziening zal als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwe woningen een voorstel worden aangeleverd voor de nieuwe situatie. Dit voorstel zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de VGGM. De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **6.2.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 13 december 2023 tot en met 23 januari 2024 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ontvangen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan.

## **Bijlagen bij de toelichting**

## **Bijlage 1   Notitie ontwerp- en beheerprincipes**

## **Bijlage 2 Archeologisch onderzoek**

## **Bijlage 3 Bodemonderzoek**



## **Bijlage 4    Notitie uitgangspunten stikstofberekening**

## **Bijlage 5   Stikstofberekening aanlegfase**

## **Bijlage 6   Stikstofberekening gebruiksfase**

## **Bijlage 7   QuickScan ecologie**

## Regels

# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1      Begrippen

### **1.1      plan**

het bestemmingsplan Scherpenzeel - Groot Wolfswinkel 1 met identificatienummer NL.IMRO.0279.BP2023GrWolfswin1-vg01 van de gemeente Scherpenzeel;

### **1.2      bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0279.BP2023GrWolfswin1-vg01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

### **1.3      aanduiding**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

### **1.4      aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### **1.5      aan huis verbonden bedrijf**

een bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is;

### **1.6      aan huis verbonden beroep**

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, technisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### **1.7      agrarisch bedrijf**

een veehouderij, akkerbouw- of tuinbouwbedrijf - niet zijnde een boomkwekerij, een productieboomgaard, een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerijbedrijf of een gebruiksgerichte paardenhouderij;

### **1.8      archeologisch deskundige**

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek, in het bezit van een opgravingsbevoegdheid;

### **1.9      archeologisch onderzoek**

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

### **1.10      archeologische waarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

### **1.11      bebouwing**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

### **1.12      bestaande bebouwing**

bebouwing die bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het bestemmingsplan;

### **1.13      bestaand gebruik**

gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het bestemmingsplan;

### **1.14      bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.15 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming,  
een bestemmingsvlak dat is gekoppeld door middel van de aanduiding 'relatie' met een ander bestemmingsvlak, wordt beschouwd als één bestemmingsvlak;

**1.16 bijgebouw**

een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat door de maatvoering onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw;

**1.17 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

**1.18 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**1.19 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

**1.20 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.21 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

**1.22 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**1.23 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.24 CROW publicatie parkeercijfers - basis voor parkeernormeringen**

Richtlijnen met betrekking tot de parkeernormen voor diverse functies opgesteld door het Nationale Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

**1.25 cultuurhistorische waarden**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

**1.26 dagrecreatie**

vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

**1.27 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder worden tevens afhaalpunten verstaan;



### **1.28    *extensieve dagrecreatie***

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie;

### **1.29    *gebouw***

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

### **1.30    *hoofdgebouw***

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

### **1.31    *huishouden***

één of meer personen die in vast verband samenleven, waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en onderlinge verbondenheid. Kamerverhuur wordt niet als huishouden aangemerkt;

### **1.32    *inwoning***

iemand die inwoont in een woning en daarbij gebruikt maakt van gemeenschappelijke of eigen voorzieningen. Er wordt gebruik gemaakt van één gezamenlijke toegang;

### **1.33    *kelder***

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer van datzelfde gebouw waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen;

### **1.34    *landschappelijke waarde***

aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

### **1.35    *mantelzorg***

langdurende zorg die wordt geboden aan ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, door personen uit diens sociale omgeving, waarbij de zorgverlening de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt, op vrijwillige, niet afdwingbare basis en buiten organisatorisch verband;

### **1.36    *mantelzorgwoning***

een tijdelijke extra woonruimte in (een aan- of uitbouw van) een woning of bijgebouw, die qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, bestemd voor bewoning door een mantelzorgvrager of een mantelzorgverlener en waarin zich zelfstandige voorzieningen bevinden;

### **1.37    *mantelzorgwoning, tijdelijke unit***

een tijdelijke mantelzorgwoning is een mantelzorgwoning in de vorm van een tijdelijk op een perceel aanwezige unit die hetzij geheel hetzij in delen over de weg verplaatsbaar is;

### **1.38    *natuurlijke waarden***

aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

### **1.39    *normale onderhouds- en/of exploitatiewerkzaamheden***

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden;

### **1.40    *opslag***

opslag van goederen die naar hun aard geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze een bewerking ondergaan en zonder dat deze verhandeld worden;

### **1.41    *overkapping***

een ander bouwwerk, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

**1.42 perceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

**1.43 seksinrichting**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.44 woning**

een complex van ruimten krachtens aard en indeling geschikt of bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

**1.45 wooneenheid**

een gebouw of een deel van een gebouw, dat blijkt zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden (inclusief het bieden van mantelzorg).

**1.46 zijgevel**

een gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde een voor- of achtergevel;

**1.47 zolder**

ruimte in een gebouw die hoofdzakelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      *bebouwingspercentage***

het deel van het bouwblok uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

### **2.2      *de bouwhoogte van een bouwwerk:***

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.3      *de dakhelling:***

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.4      *de goothoogte van een bouwwerk:***

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **2.5      *de hoogte van een dakopbouw***

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

### **2.6      *de hoogte van een kap***

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

### **2.7      *de hoogte van een windturbine***

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

### **2.8      *de inhoud van een bouwwerk:***

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.9      *de oppervlakte van een bouwwerk:***

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.10    *het bebouwd oppervlak van een bouwperceel***

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

### **2.11    *peil***

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarische bedrijf;
- b. het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke waarden zoals deze tot uitdrukking komen in het reliëf, het begroeiingspatroon (houtsingels), het verkavelingspatroon, de (relatieve) openheid en/of in de kleinschaligheid, zoals deze met name tot uitdrukking komt in de verkaveling;
- c. de waterhuishouding, waaronder begrepen watergangen en voorzieningen voor het keren en beheersen van water;
- d. recreatief medegebruik in de zin van voet-, fiets- en/of ruiterspaden en ondergeschikte dagrecreatieve voorzieningen;
- e. hobbymatig weiden van paarden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden': de ontwikkeling en het behoud van landschappelijke en ecologische elementen;

met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, - niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest - met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 2 m bedraagt.

#### 3.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in:

- a. lid 3.1 voor gronden die feitelijk niet meer in gebruik zijn ten behoeve van een agrarisch bedrijf, voor het gebruik als tuin of erf ten behoeve van een nabijgelegen woning, met dien verstande dat:
  1. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
  2. het gebruik van aangrenzende agrarische gronden niet wordt geschaad;
  3. de totale oppervlakte van woning, erf en tuin aaneengesloten ligt en niet groter is dan 1.500 m<sup>2</sup> tenzij uit een ingediend landschapsplan blijkt dat sprake is van landschappelijke inpassing en toename van de ruimtelijke kwaliteit, in welk geval de totale oppervlakte van woning, erf en tuin niet groter mag zijn dan 2.000 m<sup>2</sup>;
- b. hierop uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de woning mogen worden gebouwd.

#### 3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

##### 3.4.1 Algemeen

Het is verboden op of in de tot 'Agrarisch met waarden - Landschap' bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van voet-, fiets- en/of ruiterspaden of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 150m<sup>2</sup> met uitzondering van:
  1. het aanleggen en verharden van wegen ter ontsluiting van agrarische percelen en woonerven;
  2. het aanbrengen van kuilvoerplaten;
  3. het aanleggen van kavel- en/of koepaden.
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, met meer dan 0,30m voor zover niet reeds toegestaan volgens een provinciale ontgrondingvergunning;
- c. het verwijderen of beschadigen van bomen en andere houtopstanden.

### **3.4.2 Uitzondering**

Het bepaalde onder 3.4.1 is niet van toepassing indien het werken en/of werkzaamheden betreft:

- a. die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van rechtskracht worden van het plan, dan wel mogen worden uitgevoerd ter realisering van een omgevingsvergunning of krachtens een in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 vastgesteld Beheersplan;
- b. die, voor zover het een landgoed betreft als bedoeld in artikel 1, lid 3 van de Natuurschoonwet 1928, de rangschikking als bedoeld in het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 niet aantasten;
- c. die worden uitgevoerd in het kader van de uitvoering en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen zoals beschreven in bijlage 1.

### **3.4.3 Waarden**

De werken en/of werkzaamheden als genoemd onder 3.4.1 slechts toelaatbaar indien door die werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de agrarische waarde en functie en/of de landschappelijke waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## **3.5 Wijzigingsbevoegdheid**

### **3.5.1 Wijziging naar Natuur**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' te wijzigen ten behoeve van natuurontwikkeling, mits:

- a. uitvoering wordt gegeven aan het Gebiedsplan Natuur en Landschap Gelderland;
- b. agrarische bedrijven daardoor niet worden gehinderd.

### **3.5.2 Toelaatbaarheid**

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de wijziging vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid, de landschappelijke inpasbaarheid, de belangen van gebruikers of eigenaren van aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven, en de waarden en functies van de gronden die het plan beoogt te beschermen, waaronder begrepen de landschappelijke en/of natuurlijke waarden.

### **3.5.3 Voorwaarden**

Indien de uitvoerbaarheid en inpasbaarheid niet zijn aangetoond of de waarden, functies en/of belangen als genoemd onder 3.5.2 onevenredig worden geschaad vindt de onder 3.5.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden geen toepassing.

## **Artikel 4        Natuur**

### **4.1        Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming of het herstel van de natuurlijke en landschappelijke waarden zoals deze vooral tot uitdrukking komen in de variëteit van de (opgaande) beplantingen, poelen en andere ecologische voorzieningen daaronder begrepen, met de bijbehorende andere bouwwerken en voorzieningen.

### **4.2        Bouwregels**

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 2 m bedraagt.

### **4.3        Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **4.3.1    Algemeen**

Het is verboden op of in de tot 'Natuur' bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- a. het afgraven of ophogen van gronden;
- b. het egaliseren van gronden;
- c. het vellen, rooien of beschadigen van bomen en andere houtopstanden;
- d. het dempen van water;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet.

#### **4.3.2    Uitzondering**

Het bepaalde onder 4.3.1 is niet van toepassing indien het andere werken en/of werkzaamheden betreft:

- a. die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van rechtskracht worden van het plan;
- b. voor zover het een landgoed betreft als bedoeld in artikel 1, lid 3 van de Natuurschoonwet 1928 en de werken en/of werkzaamheden de rangschikking als bedoeld in het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 niet aantasten;
- c. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Natuurbeschermingswet 1998;
- d. die worden uitgevoerd krachtens een, in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 vastgesteld beheersplan;
- e. die worden uitgevoerd in het kader van de uitvoering en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen zoals beschreven in bijlage 1.

#### **4.3.3    Waarden**

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld onder 4.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de bosbouwkundige, landschappelijke en/of natuurlijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Werken binnen de provinciale Ecologische Hoofdstructuur zijn slechts toegestaan indien er geen reële alternatieven zijn, er sprake is van redenen van groot openbaar belang, de negatieve effecten door mitigatie zoveel mogelijk worden beperkt en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd.

## **Artikel 5        Wonen**

### **5.1        Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen en erven, met dien verstande dat:

- a. per bouwvlak ten hoogste 1 vrijstaande woning is toegestaan;
- b. de gebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep.

### **5.2        Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd, met dien verstande dat:

#### **5.2.1    Algemeen**

voor woningen geldt dat:

- a. de inhoud ten hoogste 600 m<sup>3</sup> bedraagt dan wel, indien een grotere woning aanwezig is, de inhoud zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. indien en voor zover een bouwvlak wordt aangeduid binnen de bestemming, mag de woning uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goothoogte ten hoogste 3,5 m bedraagt dan wel de aangeduide goothoogte en indien een hogere goothoogte aanwezig is, de goothoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- d. de bouwhoogte ten hoogste 9 m bedraagt dan wel de aangeduide bouwhoogte en indien een hogere bouwhoogte aanwezig is, de bouwhoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- e. de dakhelling ten minste 30° bedraagt en ten hoogste 60°, met dien verstande dat indien een afwijkende dakhelling aanwezig is, de dakhelling zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan toegestaan is;
- f. de voorzijde van een woning moet worden gesitueerd in de op de verbeelding aangegeven gevellijn.

#### **5.2.2    Bijgebouwen**

voor bijgebouwen geldt dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per woning ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)', want daar geldt de maximum oppervlakte zoals op de verbeelding is weergegeven;
- b. de goothoogte ten hoogste 3,50 m bedraagt en indien een hogere goothoogte aanwezig is, de goothoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- c. de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedraagt en indien een hogere bouwhoogte aanwezig is, de bouwhoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 1 m bedraagt, tenzij het bijgebouw in de perceelgrens wordt gebouwd;
- e. de bijgebouwen op een afstand van ten minste 2 m achter de gevellijn en het verlengde daarvan worden gebouwd en op geen grotere afstand dan 25 m ten opzichte van de woning.

#### **5.2.3    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen**

voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte voor erfafscheidingen voor de op de verbeelding aangegeven gevellijn ten hoogste 1 m mogen bedragen;
- b. van overige erfafscheidingen mag de bouwhoogte ten hoogste 2 m mogen bedragen;
- c. de bouwhoogte van palen en masten ten hoogste 8 m bedraagt;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen ten hoogste 3,5 m bedragen.

#### **5.2.4 Voorwaardelijke verplichting**

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe woning pas worden verleend indien:

- a. vast staat dat nader onderzoek naar vleermuizen en huismus heeft plaatsgevonden en - voor zover nodig een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is aangevraagd;
- b. bij de aanvraag omgevingsvergunning een beplantingsplan is overgelegd waarmee ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' en op de gronden met de bestemming 'Natuur' invulling wordt gegeven aan de landschappelijke inrichtingsmaatregelen zoals opgenomen in het inrichtingsplan dat als bijlage 1 deel uitmaakt van deze planregels. B&W kunnen hierover advies inwinnen bij een terzake kundige.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruiken van gronden en bouwwerken als bedoeld in 5.1 gelden de volgende regels:

#### **5.3.1 Strijdig gebruik**

- a. gebruik van een bijgebouw, ten behoeve van het uitoefenen van beroep aan huis dan wel het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- b. aan huis verbonden activiteiten binnen de bestemming 'Wonen' zijn toegestaan, mits:
  1. de woonfunctie blijft gehandhaafd;
  2. niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning inclusief bijgebouwen gebruikt wordt voor beroepsmatige activiteiten;
  3. de activiteiten uitsluitend mogen worden uitgeoefend door degene die zelf in de woning woonachtig is;
  4. geen overlast ontstaat voor de woonomgeving (onder overlast wordt verstaan geluidsoverlast, stankoverlast, overlast door de publieks- en of verkeersaantrekkende werking);
  5. geen detailhandel plaatsvindt;
  6. geen activiteiten plaatsvinden die vergunnings- of meldingsplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer;
- c. gebruik van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen, voor bewoning is niet toegestaan;

#### **5.3.2 Voorwaardelijke verplichting**

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' is het gebruik volgens de bestemming, zoals bedoeld in artikel 5.1, alleen toegestaan op voorwaarde dat:

- a. sloop van de in bijlage 2 aangeduide bebouwing heeft plaatsgevonden;
- b. binnen zes maanden na gereedmelding van de woning of twee jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning(en) (ex artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) de gronden binnen de bestemming 'Natuur' en de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' zijn ingericht en vervolgens ingericht blijven overeenkomstig het ontwerp, zoals opgenomen in bijlage 1. Indien niet aan deze verplichting wordt voldaan is het als zodanig gebruiken van de gronden waarvoor een verplichte inrichting is voorgeschreven in strijd met deze bestemming.

### **5.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in:

- a. lid 5.1 ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf tot ten hoogste 50% van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen, met dien verstande dat:
  1. de woonfunctie gehandhaafd blijft;
  2. de activiteiten uitsluitend mogen worden uitgeoefend door degene die zelf in de woning woonachtig is;
  3. geen overlast ontstaat voor de woonomgeving (onder overlast wordt verstaan: geluidsoverlast, stankoverlast, overlast door de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking);
  4. er geen detailhandel plaatsvindt;
  5. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunnings- of meldingsplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer.



- b. lid 5.3 voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw of een tijdelijke unit, met in achtneming van het volgende:
1. het gebruik als zelfstandige woonruimte noodzakelijk is voor het bieden van mantelzorg;
  2. het gebruik alleen toelaatbaar is voor zover het bieden van mantelzorg binnen de bestaande woning niet mogelijk of redelijk is;
  3. de omgevingsvergunning voor een bestaand vrijstaand bijgebouw slechts kan worden verleend
  4. indien er geen bouw mogelijkheden bestaan voor de realisatie van een aangebouwd bijgebouw waarin de mantelzorg kan worden geboden;
  5. er aantoonbaar behoefte aan mantelzorg bestaat in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
  6. de aanvrager een schriftelijk verklaring overlegt dat de omgevingsvergunning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
  7. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik kan worden genomen niet meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup> en is beperkt tot één bouwlaag;
  8. er geen milieutechnische belemmeringen zijn;
  9. het gebruik als zelfstandige woonruimte voldoende brandveilig is;
  10. de mantelzorg niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en/of ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
  11. indien sprake is van een tijdelijke unit dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:
    - een tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde of zijgevel van de bestaande woning, waarbij plaatsing aan de zijgevel slechts is toegestaan als de afstand tot de gevellijn ten minste 3 meter bedraagt;
    - de afstand van een tijdelijke unit tot de zijdelingse en achterste perceelgrenzen bedraagt ten minste 2 meter.
  12. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning uitsluitend aan de aanvrager en/of de hoofdbewoner van de betreffende woning en is niet overdraagbaar;
  13. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat de vergunning geldt voor een periode dat de mantelzorg voortduurt;
  14. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat alle voorzieningen dienen te strekken tot instandhouding van een zelfstandige woonruimte worden verwijderd nadat de noodzaak van mantelzorg is vervallen.

## **Artikel 6      Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige hoge archeologische verwachtingswaarden.

### **6.2      Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 6.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan.
- b. bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen is niet toegestaan, behoudens de op het moment van ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande gebouwen, die mogen worden gehandhaafd.
- c. het bepaalde in 6.2 onder a en b is niet van toepassing, indien:
  1. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
  2. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van de bouwwerk niet verandert;
  3. bouwwerken en de fundering, waaronder paalfunderingen, niet dieper liggen dan 30 cm beneden het maaiveld;
  4. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedraagt.

### **6.3      Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van lid 6.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijktens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
  3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
    - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - het doen van opgravingen;
    - begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.
  4. indien het bouwplan is getoetst door de regio archeoloog en deze heeft bepaald dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.
- c. alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

### **6.4      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **6.4.1      Vergunning**

Het is verboden om in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 30 cm;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepgewortelde beplantingen.

#### **6.4.2      Uitzondering**

Het verbod in lid 6.4.1 geldt niet voor werkzaamheden die:

- a. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;
- b. gericht zijn op de uitvoering van werken en werkzaamheden in het kader van de uitvoering en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen zoals beschreven in bijlage 1;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of;
- e. overeenkomstig het ontwerp zijn, zoals opgenomen in bijlage 1, of
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- g. als binnen een bouwvlak reeds bebouwing aanwezig is of als uitbreiding van een bouwvlak aan de achterzijde (vanaf de weg gezien) plaatsvindt.

#### **6.4.3 Voorwaarden**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de cultuurhistorische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Het bepaalde in lid 6.3 is overeenkomstig van toepassing.

#### **6.4.4 Advies**

Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

#### **6.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien uit een archeologisch rapport blijkt dat zich in de gronden geen archeologische waarden bevinden.

## **Artikel 7      Waarde - Ecologie**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur en natuur en waardevol landschap.

### **7.2      Bouwregels**

Op de gronden als bedoeld in lid 7.1 mogen, in afwijking van de andere aldaar voorkomende bestemming, uitsluitend bouwwerken ten dienste van het beheer van de ecologische verbindingzone worden gebouwd.

### **7.3      Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning ter afwijking van het bepaalde in lid 7.2 verlenen ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming, indien en voor zover:

- a. uit overleg met de beheerder van de ecologische verbindingzone blijkt, dat daartegen uit hoofde van dat beheer geen bezwaar bestaat;
- b. de landschappelijke en ecologische waarden van de ecologische verbindingzone niet worden aangetast.

### **7.4      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **7.4.1    Algemeen**

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

- a. oppervlakteverhardingen ten behoeve van parkeren aan te leggen of aan te brengen;
- b. wegen en paden aan te leggen en te verharden of andere oppervlakteverhardingen aan te brengen;
- c. de bodem te verlagen en gronden af te graven, op te hogen en te egaliseren;
- d. ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en daarmee samenhangende constructies, installaties en apparatuur aan te brengen.

#### **7.4.2    Uitzondering**

Het verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. in het kader van de uitvoering en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen zoals beschreven in bijlage 1.

#### **7.4.3    Beoordelingscriteria**

Werken en werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de ecologische verbindingzone niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor de ontwikkeling van de ecologische verbindingzone niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Werken binnen de Ecologische Hoofdstructuur zijn slechts toegestaan indien er geen reële alternatieven zijn, er sprake is van redenen van groot openbaar belang, de negatieve effecten door mitigatie zoveel mogelijk worden beperkt en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd.

## **Artikel 8      Waarde - Landgoed**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Landgoed' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en een samenhangend beheer van een grote bezitting (landgoed).

### **8.2      Bouwregels**

Op deze gronden mogen, naast de bebouwing die is toegelaten ingevolge de overige bestemmingen, uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van het beheer van het landgoed, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de goothoogte ten hoogste 3,5 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte ten hoogste 6 m bedraagt.

### **8.3      Afwijking van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan, indien dit noodzakelijk is voor een goed beheer, omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in:

- a. lid 8.2 onder a. ten behoeve van een grotere oppervlakte, met dien verstande dat:
  - 1. per 15 ha landgoed een aanvullende oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> is toegestaan mits de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen niet meer bedraagt dan 400 m<sup>2</sup>;
  - 2. de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 9      Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 10      Algemene gebruiksregels**

### **10.1    Algemeen**

- a. Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken of te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming;
- b. Onder strijdig gebruik als bedoeld onder a wordt in ieder geval verstaan het gebruik of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

## **Artikel 11      Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het plan:

- a. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein en aan het beloop van bepaalde gegevenheden, met dien verstande dat de op de kaart aangegeven afstand tussen enige bebouwingsgrens en enige weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning ter afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- b. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10 % mogen bedragen van de in deze regels genoemde, dan wel op de kaart aangegeven maten en met dien verstande dat deze bevoegdheid niet van toepassing is op:
  1. de op de verbeelding genoemde oppervlakten.
- c. ten behoeve van de bouw van ondergrondse/bovengrondse bouwwerken voor openbare nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:
  1. de inhoud van bovengrondse bouwwerken ten hoogste bedraagt 50 m<sup>3</sup>;
  2. de bouwhoogte ten hoogste bedraagt 4 m;
  3. deze afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing is ten aanzien van gronden, welke zijn gelegen binnen de bestemming 'Bos - Bos en natuur'.
- d. ten behoeve van de aanleg van eenvoudige recreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en zitbanken, met dien verstande dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste bedraagt 1,5 m;
- e. voor de bouw van masten ten behoeve van (zend- en ontvang) antennemasten, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste bedraagt 55 m.



## **Artikel 12      Overige regels**

### **12.1    Parkeergelegenheid**

Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een gebruiksverandering worden in ieder geval de volgende regels in acht genomen:

- a. indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft moeten, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen parkeerplaatsen zijn aangebracht op eigen terrein volgens de richtlijn zoals deze is opgenomen in de meest recente CROW publicatie - basis voor parkeernormeringen en in bijlage 3 bij de regels;
- b. bij huur- en koopwoningen wordt, in gevallen dat de bovengrens van de CROWparkeerrichtlijn lager is dan 2, de bovengrens verhoogd tot 2 parkeerplaatsen per woning;
- c. gerealiseerde voorzieningen als bedoeld onder a dienen na de realisering in stand te worden gehouden.

### **12.2    Afwijken van de parkeerregels**

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het eerste lid onder artikel 12.1:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

## Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels

### Artikel 13      Overgangsrecht

#### **13.1      Overgangsrecht bouwwerken**

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a, met ten hoogste 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

#### **13.2      Overgangsrecht gebruik**

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

**Artikel 14      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Scherpenzeel - Groot Wolfswinkel 1' van de gemeente Scherpenzeel.

## **Bijlage bij de regels**

## **Bijlage 1   Ontwerp**

## **Bijlage 2    Overzicht te slopen bebouwing**

## **Bijlage 3 Parkeernormen**