

**Nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Griftdijk 3-5,
Slappedel 4-4a en de Meent ong.**

Ambtshalve wijzigingen Toelichting	
Nummer:	Wijziging:
1	<p>Paragraaf 1.1:</p> <p>De locatie hiervoor betreft de Meent ong. en maakt onderdeel uit van het perceel kadastraal bekend gemeente Woudenberg, sectie H, nummer 44.</p>
2	<p>Paragraaf 2.2.3:</p> <p>Deze locatie is gelegen in het buitengebied van Woudenberg en maakt onderdeel uit van het perceel kadastraal bekend gemeente Woudenberg, sectie H, nummer 44</p>
3	<p>Paragraaf 3.2.1:</p> <p>Datum vaststelling Visie Kernrandzone toevoegen..</p>
4	<p>Paragraaf 3.2.2; Conclusie</p> <p>Overigens is in de ontwerp herijking PRV die ter visie ligt vanaf 31 mei 2016 tot en met 11 juli 2016 een en ander reeds gerepareerd.</p>
5	<p>Paragraaf 3.3.4:</p> <p>Datum vaststelling Visie Kernrandzone toevoegen daarnaast enkele tekstuele aanpassingen conform vastgesteld Visie op de Kernrandzone. Verwijzing naar de bijlage weggehaald. Conclusie wijzigen in:</p> <p>Voorliggend initiatief is passend binnen de Kernrandvisie Woudenberg 2016. Het gebied Slappedel/Griftdijk is één van de gebieden waarvoor deze visie geldt. De ontwikkeling sluit aan bij de opgave en die voor het betreffende gebied is opgenomen. Bovendien staat onderhavige planontwikkeling specifiek benoemd in de Kernrandvisie Woudenberg 2016 en voldoet deze aan de 'beperkte uitwerking' zoals die voor het gebied is opgenomen. De ontwikkeling draagt bij aan een kwalitatieve ontwikkeling van de kernrand van Woudenberg. De kwalitatieve ontwikkeling wordt gevormd door de verbetering van de Griftdijk als historische landschappelijke as, het herstel van het woonlint en de herontwikkeling van een deel van de Slappedel. Het aanzicht op de dorpsrand wordt eveneens sterk verbeterd door de sanering van twee bedrijfspercelen. Het toestaan van de woning aan de Meent om de boogde kwaliteitsverbetering (economisch) mogelijk te maken past eveneens binnen de visie. Om te voorkomen dat de woning wordt gerealiseerd terwijl de herontwikkeling geen doorgang vindt is er een kwalitatieve verplichting voor de bouw van de woning opgenomen. Daarnaast wordt de Griftdijk, in samenhang met de herontwikkeling, aangewezen als 30 km/uur weg en wordt bezien welke maatregelen en voor fiets- en voetgangers kunnen worden getroffen. De Griftdijk wordt hiermee een aantrekkelijkere en veiligere route in de routestructuur van Woudenberg.</p>
6	<p>Paragraaf 4.2 ; Inleiding</p> <p>De woningen en bedrijfsbebouwing zijn (beperkt) kwetsbare objecten die bij nieuwbouw getoetst dienen te worden aan Besluit Externe Veiligheid.</p>
7	<p>Paragraaf 4.2 ; Wegtransport</p> <p>De plangebieden 'Slappedel' en 'Griftdijk' zijn geheel of deels gelegen binnen de 200-</p>

	<p>meter zone van de als route gevaarlijke stoffen aangewezen N224/Randweg. Het betreft het gedeelte vanaf de rotonde Maarsbergseweg tot aan de rotonde Voorstraat/Zeisterweg. Navraag bij de RUD heeft echter uitgewezen dat het betreffende weggedeelte onterecht nog steeds als route gevaarlijke stoffen wordt aangemerkt. Een en ander heeft te maken met een voornemen in het verleden tot vuurwerkverkoop aan de Slappedel. Dit is destijds niet doorgegaan. De route gevaarlijke stoffen is eveneens niet benodigd voor het transportbedrijf Vlastuin aan de Slappedel 2, aangezien diesel en benzine niet routeplichtig zijn. Derhalve wordt van de mogelijkheid om op het betreffende weggedeelte gevaarlijke stoffen te vervoeren in de praktijk geen gebruik gemaakt en is vervoer van deze stoffen niet aan de orde. Er gelden voor de plangebieden 'Slappedel' en 'Griftdijk' geen beperkingen. Het plangebied 'Meent ong.' ligt geheel buiten de 200-meter zone van routes voor gevaarlijke stoffen waardoor er eveneens geen sprake is van een beperking.</p>
8	<p>Paragraaf 4.2 ; Transport per buisleiding</p> <p>Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het wettelijk kader. Centraal in het plangebied 'Griftdijk' ligt een hoge druk gasleiding van Stedin. Vanwege de druk van 8 bar valt deze leiding onder de Gaswet en niet onder het Bevb. Deze gasleiding kent geen waarden voor het PR en GR en is dus niet relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid. In de directe nabijheid van de plangebieden 'Slappedel' en 'Meent ong.' of daarbinnen zijn eveneens geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is.</p>
9	<p>Paragraaf 4.2 ; Conclusie</p> <p>Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.</p> <p>Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor de drie plangebieden. Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor het realiseren van 25 grondgebonden woningen op de locatie 'Griftdijk', bedrijfsbebouwing voor tuinrichting op de locatie 'Slappedel' en één vrijstaande woning op de locatie 'Meent'.</p>
10	<p>Paragraaf 4.5</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conclusies verkennend ecologisch onderzoek Meent ong. toegevoegd - Paragraaf 4.5.3 (aanvullend onderzoek) aangevuld en nader onderbouwd - Conclusie gewijzigd in: <p>Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze nieuwbouwontwikkeling wanneer de hiervoor genoemde aanbevelingen en maatregelen in acht worden genomen. De genoemde aanbevelingen en maatregelen zullen worden (over)genomen. Een aanvraag ontheffing Flora- en faunawet zal voor de beoogde ruimtelijke ingrepen ter plaatse van de locaties Griftdijk en Slappedel moeten plaatsvinden. In alle redelijkheid is te verwachten dat een dergelijke ontheffing verleend zal worden. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het beoogde plan haalbaar is in het licht van de Flora- en faunawet. Het bestemmingsplan kan dus worden vastgesteld voordat een eventuele noodzakelijke ontheffing verleend zal worden. Pas na het verlenen van de ontheffing kunnen de geplande ruimtelijke ingrepen worden uitgevoerd. Initiatiefnemer draagt zorg voor het voorgaande en neemt de verantwoordelijkheid dat wordt voldaan aan de Flora- en faunawet.</p>

11	<p>Paragraaf 4.6.1</p> <p>De (latere) beperkte verschuiving van het plangebied in westelijke richting heeft geen invloed op bovengenoemde conclusies nu de afstand van het hoofdgebouw tot de Meent gelijk is gebleven.</p>
12	<p>Paragraaf 4.7</p> <p>Figuren cumulatieve geluidsbelasting toegevoegd.</p> <p>Onderstaand is in een tweetal figuren de cumulatieve geluidsbelasting ten gevolge van de N224 en de Griftdijk op het zuidelijk deel van het plangebied 'Griftdijk' inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt de hogere milieubelasting voor wat betreft geluid.</p>
13	<p>Paragraaf 4.7</p> <p>'Er zijn geen lichtmasten aanwezig' gewijzigd in 'Er is enkel een niet-permanente lichtmast aanwezig welke inklapbaar is en de kant van het weiland op straalt.'</p>
14	<p>Paragraaf 4.9</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conclusie verkennend bodemonderzoek Meent ong. toegevoegd - Conclusie verkennend bodemonderzoek Griftdijk 3a toegevoegd - Paragraaf 4.9.3 (nader onderzoek) aangevuld n.a.v. nadere onderzoeken locatie 'Griftdijk' en 'Slappedel' - Conclusie bijgewerkt n.a.v. resultaten
15	<p>Paragraaf 5.2.2</p> <p>Middels een voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat de woning pas mag worden gebouwd wanneer op de locatie de percelen Griftdijk 3a, Griftdijk 3b en 5 bouwrijp zijn gemaakt , de bestaande schuur op het perceel H44 aan de Meent ong. is gesloopt en wanneer er op de locatie 'Slappedel' sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen.</p>

Ambtshalve wijzigingen Regels	
Nummer:	Wijziging:
1	<p>Artikel 1</p> <p>Definitie 'Plan' gewijzigd</p>
2	<p>Artikel 3</p> <p>3.1, lid a toegevoegd: 'het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;</p> <p>3.1, lid b gewijzigd in: 'ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' uitsluitend een tuincentrum, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-timmerwerkfabriek' tevens een timmerwerkfabriek ten behoeve van dit tuincentrum uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan;</p> <p>3.2.1, lid f toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' bedraagt het bebouwingspercentage van het bouwvlak ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage.</p> <p>3.3.1, lid a, b en c toegevoegd: 'Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan; opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan; Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;'</p> <p>3.3.2, lid a: 'onder b toegevoegd'</p> <p>3.3.2, lid b: 'onder b toegevoegd'</p> <p>3.4.1, lid b toegevoegd: 'om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd.'</p> <p>3.4.2 'onder h' gewijzigd in 'onder k'</p>
3	<p>Artikel 5</p> <p>Lid 5.3: '3.1' gewijzigd in '5.1'</p>
4	<p>Artikel 7</p> <p>7.2.2 Voorwaardelijke verplichting bouw woning</p> <p>Met de bouw van een woning mag niet eerder worden begonnen dan nadat op de locatie 'Griftdijk' de percelen Griftdijk 3a, Griftdijk 3b en Griftdijk 5 bouwrijp zijn gemaakt, de bestaande schuur op het perceel H44 aan de Meent ong. is gesloopt en nadat op de locatie 'Slappedel' de omgevingsvergunning voor het bouwen onherroepelijk is.</p>

Ambtshalve wijzigingen verbeelding	
Nummer:	Wijziging:
1	Bouwvlak bedrijfsgebouw locatie 'Slappedel' aan de voorzijde ingeperkt tot 11 meter van de oostelijke plangrens. De bestemmingsplangrens wordt iets gewijzigd conform afspraken tussen het bedrijf aan de Slappedel 1 en de huidige situatie.
2	Bestemmingsvlak van de woning aan de Meent ong wordt westelijk opgeschoven zodat de oostelijke grens van het bestemmingsvlak precies naast de bestaande schuur komt te liggen.