



Gemeente Woudenberg

Ontwerpbestemmingsplan

Griftdijk 3-5, Slappedel 4-4a en Meent ong.

Toelichting

Woudenberg

Ontwerpbestemmingsplan Griftdijk 3-5, Slappedel 4-4a en Meent ong.

Toelichting

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Woudenburcht Ontwikkeling BV
De heer M. Legemaat
Meent 7
3931 MD Woudenberg



Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:	NL.IMRO.0351.BPgriftdslapped-ow01	
Projectnummer:	K15068	
Status	Datum	Versie
Concept:	10 februari 2016	1
Ontwerp:	11 april 2016	1
Vastgesteld:		

Projectleider: ir. R. den Heijer
Auteurs: ir. R den Heijer en C.J.M. Hanse MSc

Inhoud

1	Inleiding.....	8
1.1	Aanleiding.....	8
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	11
1.3.1	Griftdijk 3-5.....	11
1.3.2	Slappedel 4-4a	11
1.3.3	Meent ong.	12
1.4	Opzet bestemmingsplan en toelichting	13
2	Beschrijving bestaande en toekomstige situatie	15
2.1	Bestaande situatie.....	15
2.2	Toekomstige situatie	16
2.2.1	Griftdijk 3-5.....	16
2.2.2	Slappedel 4-4a	17
2.2.3	Meent ong.	18
2.3	Beeldkwaliteit	19
2.3.1	Locatie 'Griftdijk'	19
2.3.2	Locatie 'Slappedel'	21
3	Beleidskader	23
3.1	Rijksbeleid	23
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	23
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	24
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	25
3.2	Provinciaal beleid	29
3.2.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028	29
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013	31
3.2.3	Herzieningen Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening ..	33
3.3	Gemeentelijk beleid.....	34
3.3.1	Toekomstvisie Gemeente Woudenberg 2030.....	34
3.3.2	Structuurvisie Woudenberg 2013-2030	35
3.3.3	Woonvisie Woudenberg 2013+	39
3.3.4	Visie Kernrandzone Woudenberg	40
3.3.5	Ontwikkeling Griftdijk 3-5	42
4	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	43
4.1	Verkeer en parkeren	43
4.1.1	Verkeer.....	43
4.1.2	Parkeren.....	45
4.2	Externe veiligheid.....	46
4.3	Kabels en leidingen	48
4.4	Waterparagraaf	48

4.5	Flora en fauna	52
4.5.1	Wettelijk kader.....	52
4.5.2	Effect te vergunnen activiteiten.....	53
4.5.3	Aanvullend onderzoek.....	54
4.5.4	Aanbevelingen	55
4.5.5	Conclusie.....	55
4.6	Geluidhinder	55
4.6.1	Verkeerslawaaï.....	55
4.6.2	Spoorwegverkeerslawaaï	59
4.6.3	Industrielawaaï	59
4.6.4	Conclusie.....	59
4.7	Bedrijven en Milieuzonering	59
4.7.1	Wettelijk kader.....	59
4.7.2	Onderzoek / beoordeling.....	61
4.7.3	Conclusie.....	63
4.8	Archeologie en cultuurhistorie.....	64
4.9	Bodemkwaliteit	65
4.9.1	Wettelijk kader.....	65
4.9.2	Onderzoek / beoordeling.....	66
4.9.3	Nader onderzoek.....	68
4.9.4	Conclusie.....	68
4.10	Luchtkwaliteit.....	68
4.11	Niet gesprongen explosieven (NGE's).....	70
4.12	Programma Aanpak Stikstof	71
4.12.1	Wettelijk kader.....	71
4.12.2	Beoordeling	71
4.12.3	Conclusie.....	71
5	Juridische planbeschrijving	72
5.1	Algemene juridische opzet	72
5.2	Regels	72
5.2.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	72
5.2.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	72
5.2.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	73
5.2.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	74
6	Economische uitvoerbaarheid.....	75
6.1	Besluit ruimtelijke ordening	75
6.2	Anterieure overeenkomst.....	75
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	77
7.1	Overleg met overheidsinstanties.....	77
7.2	Inspraak.....	77
7.3	Zienswijzen.....	78
8	Bijlagen bij de toelichting	79

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is het initiatief van Vallei Heuvelrug Vastgoed BV om de locatie Griftdijk 3b (voorheen Provinciale werf) en Griftdijk 5 (LAWO BV) te herontwikkelen.

In het plan voor de locatie 'Griftdijk' wordt de huidige bedrijfsfunctie op de percelen Griftdijk 3b en Griftdijk 5 omgezet naar een woonfunctie. Op het terrein van de voormalige Provinciale werf en het naastgelegen bedrijfsterrein van LAWO BV zullen 23 nieuwe grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Daarnaast blijft de huidige bedrijfswoning aan de Griftdijk 5 gehandhaafd. Dit wordt een reguliere woning. In het huidige bestemmingsplan kennen de betreffende percelen de bestemming "Bedrijf-2". Om de voorgenomen herontwikkeling mogelijk te maken is derhalve een wijziging van deze bestemming noodzakelijk.

In het plangebied van de betreffende ontwikkeling op de locatie 'Griftdijk' is tevens de bestaande burgerwoning aan de Griftdijk 3a betrokken. Deze vrijstaande woning wordt in noordelijke richting verplaatst. Verder maakt het bedrijfsperceel (inclusief bedrijfswoning) van Bouwbedrijf Morren BV onderdeel uit van het plangebied. Voorliggend bestemmingsplan voorziet er middels een wijzigingsbevoegdheid in dat de bedrijfsbestemming op het perceel binnen de planperiode omgezet kan worden naar een woonbestemming met de mogelijkheid tot het realiseren van 4 grondgebonden woningen. De nieuw te realiseren situatie op de locatie 'Griftdijk' doet meer recht aan de inmiddels overwegende woonfunctie aan de rand van Woudenberg.

Ten behoeve van bovengenoemde herontwikkeling wordt het bedrijf LAWO BV verplaatst naar de locatie Slappedel 4-4a. De eigenaar van LAWO BV heeft het voornemen alle op de locatie Slappedel 4-4a staande opstallen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De nieuwbouw bestaat uit een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning. LAWO BV is een bedrijf dat tuin- en sierbestrating aanlegt en verkoopt en daarnaast verkoopt men tuinhuisjes, zand en grind. Onderdeel van het bedrijf is een werkplaats waar de tuinhuisjes worden gebouwd. In het huidige bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming 'Detailhandel' met aanduiding 'tuincentrum' en de bestemming 'Wonen'. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een uitbreiding van de bestemming "Detailhandel" noodzakelijk voor de werkplaats en de bedrijfswoning. Tevens wordt het bestemmingsvlak uitgebreid over de huidige woonbestemming aan de Slappedel 4.

Dat er in de nieuwe situatie geen burgerwoning meer aanwezig zal zijn aan de Slappedel 4 in combinatie met de reductie van de footprint van zowel het bedrijfsgebouw als van de (bedrijfs)woning, wordt gecompenseerd met een nieuwe woonbestemming voor een vrijstaande woning binnen de kernrandzone. De locatie hiervoor betreft de Meent ong. en maakt onderdeel uit van de percelen kadastraal bekend gemeente Woudenberg, sectie H, nummers 44 en 1447.

Onderhavig bestemmingsplan bestaat derhalve uit 3 locaties:

1. Locatie 'Griftdijk'
2. Locatie 'Slappedel'
3. Locatie 'Meent'



De gemeente heeft het principeverzoek voor ontwikkeling van het gebied beoordeeld en laten weten dat zij in beginsel bereid is, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan een ontwikkeling op deze locatie. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties aan de westelijke rand van Woudenberg aan de rotonde van de N224 en uit één locatie in het buitengebied van Woudenberg. De locaties worden ontsloten via de Griftdijk, Slappedel en Meent. De locatie aan de Griftdijk 3-5 is grotendeels in gebruik als bedrijfsterrein. Het perceel Griftdijk 3 betreft Bouwbedrijf Morren BV. Griftdijk 3b is de voormalige Provinciale werf en aan de Griftdijk 5 is een bedrijf in tuinaanleg gevestigd (LAWO BV). De locatie aan de Slappedel 4/4a kent een voormalig gebruik als tuincentrum. Voor deze locatie is nog geen duurzame invulling gevonden. Tot slot betreft de locatie 'Meent' agrarisch weidegebied waarop een veldschuur is gesitueerd. De ligging van de plangebieden is op de volgende afbeeldingen bij benadering weergegeven.



Globale ligging planlocatie (bron: GoogleEarth)





Begrenzing plangebieden locaties 'Griftdijk' en 'Slappedel' (bron: Bing Maps)



Begrenzing plangebied locatie 'Meent' (bron: Bing Maps)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Griftdijk 3-5

Het plangebied 'Griftdijk 3-5' valt in het bestemmingsplan 'Wouderberg Dorp, na 1^e herziening', vastgesteld d.d. 23-03-2012. In dit bestemmingsplan kent de locatie in hoofdzaak de bestemming 'Bedrijf-2'. De burgerwoning aan de Griftdijk 3a kent de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Voorts is voor het riooltracé een dubbelbestemming opgenomen. De te realiseren woningen zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Wouderberg Dorp, na 1^e herziening', locatie 'Griftdijk'

1.3.2 Slappedel 4-4a

Het plangebied 'Slappedel 4-4a' valt eveneens in bestemmingsplan 'Wouderberg Dorp, na 1^e herziening', vastgesteld d.d. 23-03-2012. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Detailhandel' met een specifieke aanduiding voor tuincentrum, de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin'. De gronden hebben geen dubbelbestemming. De toekomstige werkplaats, de bedrijfswoning en het bouwvlak zijn niet passend binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.



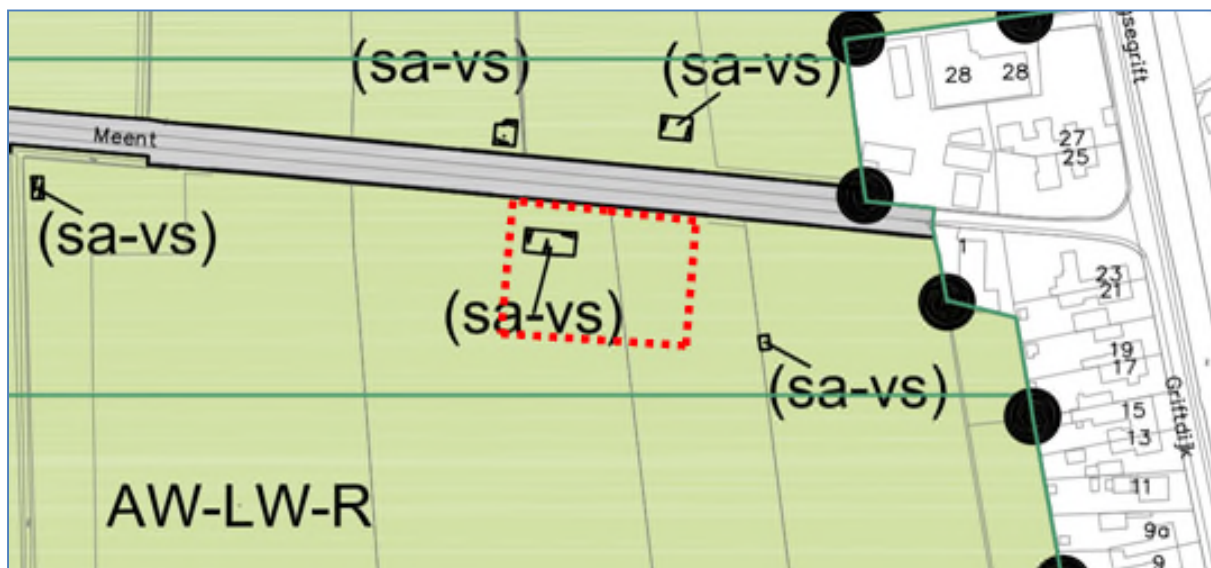


Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Woudenberg Dorp, na 1^o herziening', locatie 'Slappedel'

1.3.3 Meent ong.

Op het plangebied 'Meent ong.' is het bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010' van toepassing. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Woudenberg vastgesteld op 23 september 2010. Het plangebied kent binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – reliëf'. Verder is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' van toepassing en kent het plangebied deels de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-veldschuur'. De gronden kennen geen dubbelbestemming. Het realiseren van één vrijstaande woning is strijdig met de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt.





Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010', locatie 'Meent'

1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting

Het bestemmingsplan 'Griftdijk 3-5, Slappedel 4-4a en Meent ong.' bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1.000 (IDN nummer: NL.IMRO.0351.BPgriftdslapped-ow01);
- planregels.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot heeft de toelichting als doel om het bestemmingsplan te begrijpen en de regels op een correcte manier na te leven.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- In hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van de verschillende overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in hoofdstuk 4 beschreven;
- in hoofdstuk 5 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- hoofdstuk 6 heeft betrekking op de economische uitvoerbaarheid van het plan;



- hoofdstuk 7 behandelt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin worden de resultaten beschreven van de gevolgde inspraakprocedure en het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro.



2 Beschrijving bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Zowel de Griftdijk als de Slappedel vormen de randen van Woudenberg. Hier is een lint van vrijstaande bebouwing ontstaan voor zowel woningen als bedrijven. Het uitzicht en de ruimtebeleving van het buitengebied zorgt voor een aantrekkelijke woonomgeving. Ook zijn er een aantal grotere kavels aan deze rand van Woudenberg aanwezig om een woning en bedrijf te combineren. De Meent betreft een relatief smalle weg door het buitengebied van Woudenberg. Aan deze weg bevinden zich afwisselend burgerwoningen, agrarische bedrijven en verschillende veldschuren.



Zicht vanaf de Griftdijk op de Provinciale werf (bron: studie SVP 22-6-2015)



Zicht op de dorpsrand van Woudenberg en de provinciale werf (bron: studie SVP 22-6-2015)

In de bestaande situatie worden de gronden aan de Griftdijk gebruikt voor de Provinciale werf en een bedrijf in tuinaanleg met bedrijfswoning, het bedrijf LAWO BV. Daarnaast bevindt zich in het plangebied 'Griftdijk' een bestaande burgerwoning en het Bouwbedrijf Morren BV aan de Griftdijk 3. De gronden aan de Slappedel kennen een voormalig gebruik als tuincentrum. De opstallen zijn nog aanwezig. De locatie 'Meent' betreft agrarische grond waarop enkel een veldschuur aanwezig is.





Aanzicht plangebied 'Slappedel' vanaf de N224



Aanzicht plangebied 'Meent' vanaf Meent

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Griftdijk 3-5

In het plan voor de locatie 'Griftdijk 3-5' wordt op de percelen Griftdijk 3b en Griftdijk 5 de huidige bedrijfsfunctie omgezet naar een woonfunctie. Op het terrein van de voormalige Provinciale werf en het naastgelegen bedrijfsterrein van LAWO BV zullen 23 nieuwe grondgebonden woningen worden gerealiseerd. De huidige bedrijfswoning aan de Griftdijk 5 blijft gehandhaafd. Dit wordt een reguliere woning. Verder wordt de bestaande vrijstaande burgerwoning aan de Griftdijk 3a verplaatst in noordelijke richting. Het plan voorziet derhalve op de percelen Griftdijk 3a, Griftdijk 3b en Griftdijk 5 in maximaal 25 wooneenheden. Dit betreft enkel grondgebonden woningen. Binnen het plangebied kunnen verschillende woningtypes voorkomen, zodat een gevarieerd woningaanbod mogelijk is. Een en ander afgestemd op de actuele woningbehoefte. In hoofdzaak zijn twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen mogelijk. In een klein deel van het plangebied is het tevens mogelijk aaneengebouwde woningen te realiseren. Het plan kent een ruime opzet met veel groen. Voor de landschappelijke inpassing blijft de beleving van het open buitengebied van Woudenberg behouden.

Het perceel Griftdijk 3 behoudt de bedrijfsbestemming (inclusief bedrijfswoning), zodat de bedrijfsactiviteiten van Bouwbedrijf Morren BV kunnen worden voortgezet. Middels een



wijzigingsbevoegdheid kan de bedrijfsbestemming binnen de planperiode omgezet worden naar een woonbestemming met de mogelijkheid tot het realiseren van 4 grondgebonden woningen. In onderstaande figuur is voor de locatie 'Griftdijk 3-5' een indicatieve verkaveling opgenomen.

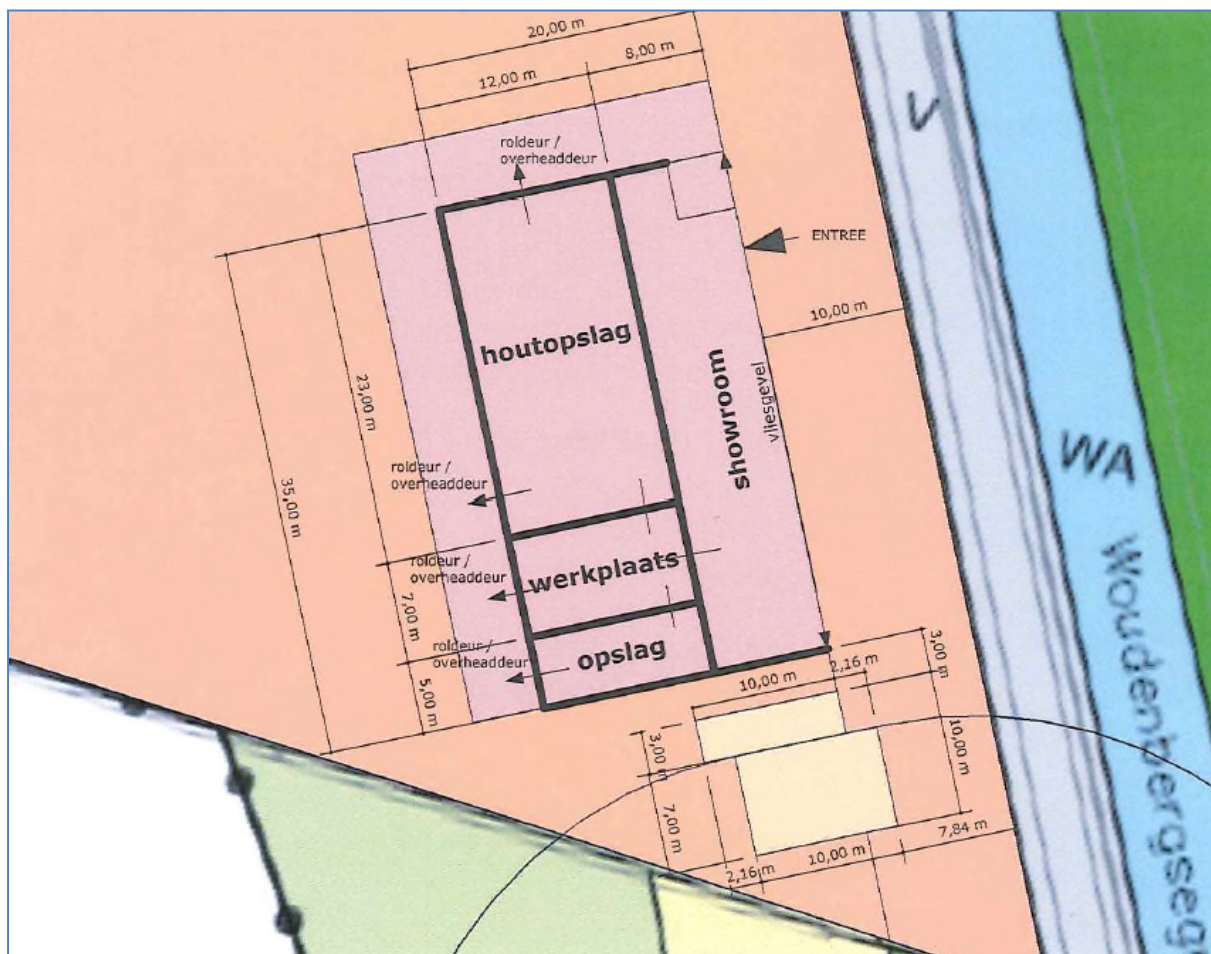


Indicatieve verkaveling locatie 'Griftdijk' (bron: Woudenburcht Ontwikkeling BV)

2.2.2 Slappedel 4-4a

Ten behoeve van bovengenoemde herontwikkeling wordt het bedrijf LAWO BV verplaatst naar de locatie Slappedel 4-4a (kaveloppervlak 4.700 m²). De eigenaar van LAWO BV heeft het voornemen alle op de locatie Slappedel 4-4a staande opstallen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De nieuwbouw bestaat uit een bedrijfsgebouw (circa 1.000m²) en een bedrijfswoning (bouwvlak circa 100 m²). LAWO BV is een bedrijf dat tuin- en sierbestrating aanlegt en verkoopt. Daarnaast verkoopt men tuinhuisjes, producten voor verharding en tuinafscherming, zand en grind. De activiteiten bestaan verder uit een tuincentrum met verkoop van alle daartoe behorende planten en attributen. Voor de bouw van de tuinhuisjes heeft het bedrijf een werkplaats. LAWO BV verkoopt aan particulieren. Er vinden geen groothandelsactiviteiten plaats. De nieuwbouw wordt gesitueerd parallel aan de Slappedel. Hierdoor ontstaat een voor- en achterzijde. Achter de bebouwing bevindt zich de buitenopslag en -verkoop.





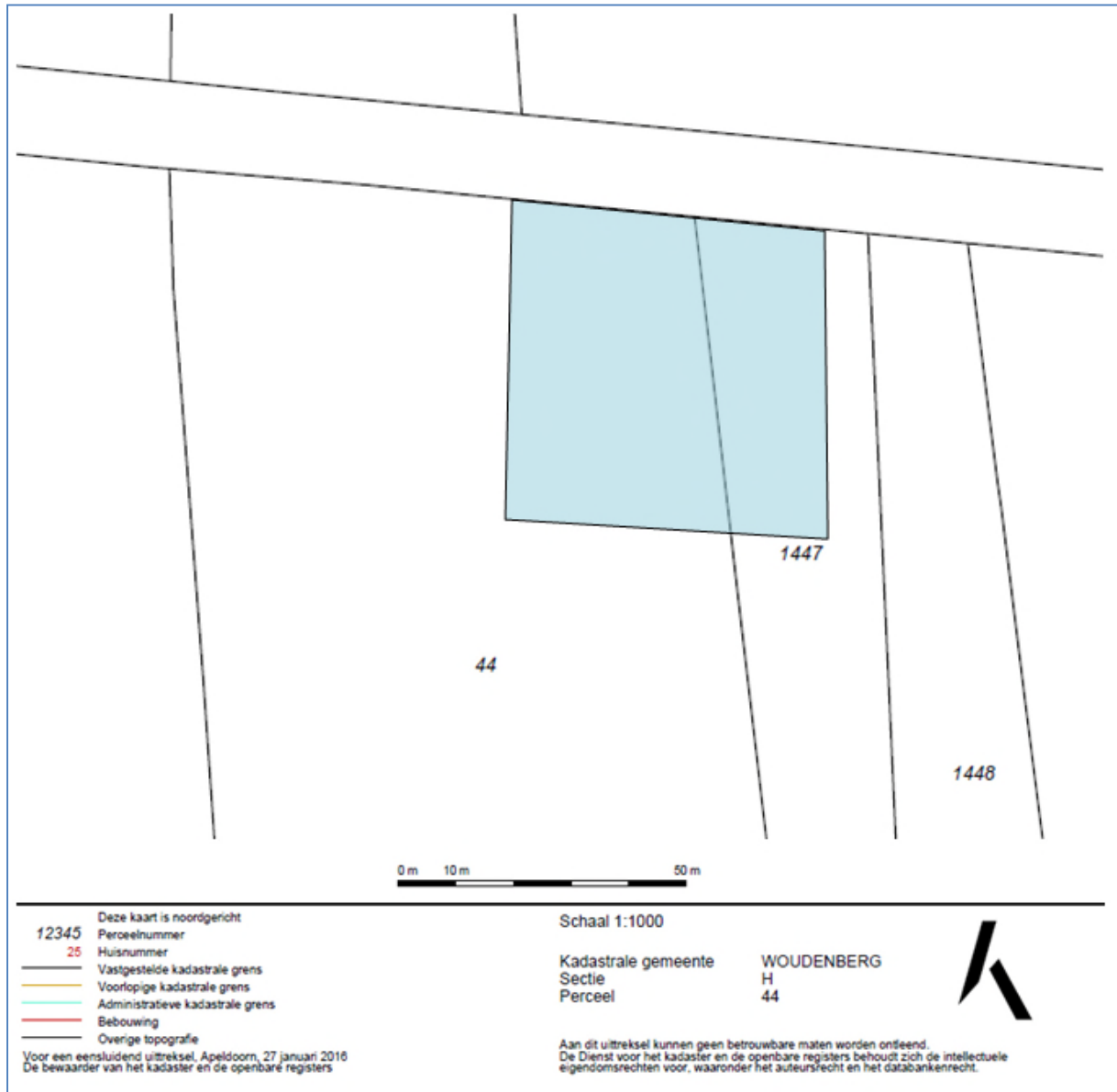
Inrichtingsplan Slappedel 4-4a (bron: studie Woudenburcht Ontwikkeling BV 13-5-2015)

2.2.3 Meent ong.

In de nieuwe situatie is er op de locatie 'Slappedel' geen sprake meer van een burgerwoning. Daarnaast vindt er een reductie plaats van de footprint van zowel het bedrijfsgebouw als van de (bedrijfs)woning. Het bebouwde oppervlakte van het bedrijfsgebouw bedraagt in de nieuwe situatie circa 1.000 m², terwijl in de oude situatie circa 1.350 m² aan bouwvlak was opgenomen. Het verschil in oppervlakte tussen de oude burgerwoning en de nieuwe bedrijfswoning bedraagt circa 100 m². De reductie in oppervlakte en het recht op een burgerwoning wordt gecompenseerd met een nieuwe woonbestemming voor een vrijstaande woning binnen de kernrandzone op de locatie Meent ong.

Deze locatie is gelegen in het buitengebied van Woudenberg en maakt onderdeel uit van het perceel kadastraal bekend gemeente Woudenberg, sectie H, nummers 44 en 1447. In de nieuwe situatie wordt de bestaande veldschuur gesloopt en zal op de betreffende locatie één vrijstaande woning worden gebouwd. Ten aanzien van de positie van de vrijstaande woning wordt een gevellijn opgenomen waarin het hoofdgebouw gebouwd dient te worden. De nieuwe woning zal landschappelijk worden ingepast.





Uitsnede kadastrale kaart met globale aanduiding plangebied

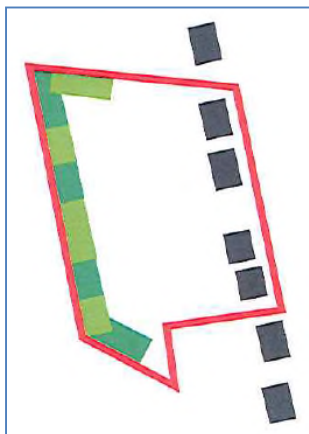
2.3 Beeldkwaliteit

2.3.1 Locatie 'Griftdijk'

Met betrekking tot de locatie 'Griftdijk' is een ruimtelijk concept ontwikkeld voor de gewenste beeldkwaliteit. Belangrijke kenmerken van dit ruimtelijk concept zijn:

1. Groene dorpsrand en aansluiten op bebouwing Griftdijk;
2. Boerenerf aan de Griftdijk;
3. Kleine bebouwingskorrel aan de randen.





Groene dorpsrand en aansluiten op bebouwing Griftdijk



Boerenerf aan de Griftdijk



Kleine bebouwingskorrel aan de randen

Vanwege de overgang naar het buitengebied is een groene dorpsrand van belang. Dit krijgt in het plan vorm middels de vastgelegde groenstructuur. Daarnaast worden de woningen aan de rand gesitueerd op ruime kavels. Aan de zijde van de Griftdijk gaat de nieuwe bebouwing aansluiten op de overige bebouwing langs de Griftdijk. Hiertoe is de rooilijn vastgelegd in het plan. Het gewenste beeld van de bebouwing langs de Griftdijk bestaat uit dorpse bebouwing met een afwisseling in goothoogte.



Referentiebeelden bebouwing Griftdijk



Verder bestaat de gewenste beeldkwaliteit langs de Griftdijk uit het realiseren van bebouwing in de vorm van een boerenerf. Het gaat om een boerderijwoning aan de Griftdijk met een achterliggend blokje rijwoningen. De boerderijwoning heeft een architectonische relatie met de rijwoningen en de uitstraling van een boerderij. De rijwoningen hebben als uitgangspunt dat ze in de vorm van een erfgebouw/ landelijke schuur worden gerealiseerd.





Referentiebeelden boerenerf

De ligging van het plangebied aan de rand van het bebouwde gebied leidt tot een gewenste kleine bebouwingskorrel aan de randen. In het plan krijgt dit vorm middels individuele vrijstaande bebouwing op een ruime kavel met verschillende kapvormen en lage goten. Langs een deel van de rand kunnen tevens twee-onder-een-kapwoningen op een ruime kavel worden gerealiseerd.



Referentiebeelden kleine bebouwingskorrel aan de randen

2.3.2 Locatie 'Slappedel'

Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt, evenals de bedrijfswoning, parallel gesitueerd aan de Slappedel. Hierdoor ontstaat er een duidelijke voor- en achterzijde. De representatieve kant is gericht op de Slappedel. Er zal aan de voorzijde sprake zijn van een uitnodigende omgeving met openheid richting het openbaar gebied. Dit is geborgd door in de regels vast te leggen dat voor de voorgevelrooilijn overkappingen niet zijn toegestaan en dat erf- en terreinafscheidings ter plaatse maximaal 1 meter hoog mogen zijn. De uitnodigende omgeving krijgt verder vorm door de bebouwing bewust op enige afstand van de Slappedel te situeren. Daarnaast ligt de bedrijfswoning enigszins terug ten opzichte van het bedrijfsgebouw waardoor alle bebouwing meedoet in de uitnodigende voorzijde.



Voorts is van belang dat het plangebied aan de zuidzijde voor een deel grenst aan het buitengebied. Voor een goede overgang is vastgelegd dat ter plaatse een landschapselement aangebracht dient te worden in de vorm van een houtsingel bestaande uit streekeigen hout met een breedte van minimaal 2 meter. In de regels is dit vastgelegd middels een 'voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing'. De maximale goot- en bouwhoogte van het bedrijfsgebouw bedraagt 7,5 meter. De vormgeving van het gebouw zal passend zijn in het karakter van het buitengebied.



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Daarbij wordt ingezet op een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', zoveel mogelijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk voor een groot deel los.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

Verder is één van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de Ladder voor Duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Alle stedelijke ontwikkelingen dienen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.



Conclusie

De ontwikkelingen op de locaties 'Griftdijk', 'Slappedel' en 'Meent' zijn van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De Ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 3.1.3 aan de orde.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- mainportontwikkeling Rotterdam,
- kustfundament,
- grote rivieren,
- Waddenzee en waddengebied,
- defensie,
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde,
- rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen,
- elektriciteitsvoorziening,
- ecologische hoofdstructuur,
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament,
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte),
- veiligheid rond rijksvaarwegen,
- verstedelijking in het IJsselmeer,
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken,
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Onderhavige realisatie van 25 grondgebonden woningen op de locatie 'Griftdijk', bedrijfsbebouwing voor tuinrichting op de locatie 'Slappedel' en één vrijstaande woning op de locatie 'Meent' valt niet onder één van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.



3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle stedelijke ontwikkelingen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

- beoordeling door betrokken overheden of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Uit recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: AbRS), blijkt dat de bouw van circa 25 woningen is te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Voor de locatie Griftdijk 3b-5 dient de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook te worden doorlopen. De bouw van één vrijstaande woning is niet te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing op de ontwikkeling aan de Meent ong.

Het begrip 'bedrijventerrein' is eveneens niet nader gedefinieerd in het Bro. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet op de locatie Slappedel 4-4a in de bestemming "Bedrijf" met in hoofdzaak een gebruik voor bedrijfsdoeleinden in de categorieën 1 en 2. Het bestemmingsvlak kent een oppervlakte van circa 4.700 m² en de bebouwde oppervlakte van het bedrijfsgebouw bedraagt circa 1.000 m². Gelet op de relatief kleinschalige bedrijfsbebouwing die het bestemmingsplan mogelijk maakt, de beperkte omvang en de beperkte gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming "Bedrijf", is er geen sprake van een 'bedrijventerrein' of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro. Daarmee kan de ontwikkeling aan de Slappedel 4-4a niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. In dit kader wordt verwezen naar een uitspraak van de AbRS van 23 april 2014 (zaaknummer: 201306183/1/R3).



Dat de ontwikkeling aan de Slappedel 4-4a niet is aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling' betekent echter niet dat behoefte niet hoeft te worden aangetoond. Nu het bedrijf voor tuinrichting (LAWO) wordt verplaatst naar de Slappedel over circa 250 meter en zijn bestaande klanten kan behouden wordt voldaan aan de voorwaarde dat er sprake dient te zijn van een actuele behoefte. Daarnaast wordt opgemerkt dat de locatie Slappedel 4-4a reeds bestemd was voor detailhandel in de vorm van een tuincentrum met ruimere bouw mogelijkheden. Daarmee is er tevens sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Locatie 'Griftdijk'

- 1) *Een stedelijke ontwikkeling dient in een actuele regionale en gemeentelijke behoefte te voorzien*

Trede 1 vraagt de regionale ruimte vraag (kwalitatief en kwantitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. De gemeente Woudenberg valt samen met de gemeenten Amersfoort, Baarn, Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk en Soest) voor de woningbouw programmering onder de regio Amersfoort. In mei 2014 is vanuit de regio het rapport "verkenning woningbouw programmering Regio Amersfoort" verschenen. Leidende vraag in dit rapport is hoe woningbouw programmering en samenwerking kan bijdragen aan het in stand houden en versterken van een aantrekkelijke regio.

Een blijvende behoefte aan uitbreiding

In zijn algemeenheid is ondanks de huidige crisis tot 2040 een blijvende behoefte aan nieuwe woningen in de gehele regio. De regio zal bij alle uitgezochte scenario's te maken krijgen met een forse uitbreidingsvraag op de woningmarkt van 24.000 tot 45.000 woningen tot 2040. Het huidige aanbod aan plannen binnen de regio bedraagt 25.000 woningen. Dit aantal is ontoereikend om de kracht van de regio te versterken. Op korte termijn is een ruim voldoende aanbod, maar richting de toekomst zullen meer woningen moeten worden gerealiseerd. Om in de toekomst geen te krap planaanbod te hebben stelt het rapport dat nu al begonnen moet worden met het creëren van extra plan capaciteit. De ontwikkeling van de planlocatie aan de Griftdijk draagt hieraan bij.

Behoeft aan woningen in Woudenberg

In Woudenberg komt bij hoge groei het planaanbod nagenoeg overeen met de vraag. Dit betekent wel dat er extra plan capaciteit nodig is, omdat doorgaans een deel van de plannen niet doorgaat. Bij lage groei is sprake van een overschot. De vraag bestaat voor een belangrijk deel uit koopwoningen. De huidige verdeling naar een gezins- en meergezinswoningen ligt in lijn met de toekomstige vraag.

Niet alleen de omvang, maar ook de samenstelling van de bevolking zal veranderen. Het aandeel ouderen in de bevolking zal fors toenemen; het opleidingspeil stijgt en met name door de vergrijzing zal het aantal eenpersoonshuishoudens fors groeien. Deze trends hebben zijn weerslag op de uitbreidingsvraag. Dit zal leiden tot een forse groei van de vraag naar koopwoningen. Ook de vraag naar vrije sector huurwoningen neemt nog toe.

In de gemeenten Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Nijkerk en Woudenberg zal hierdoor tot 2040 juist een sterke uitbreidingsvraag van een gezinswoningen zijn. In Woudenberg is tot 2040 nog een redelijke vraag naar sociale huurwoningen.



Woudenberg kent tot 2030 en 2040 een planaanbod van respectievelijk 1.000 en 1.400 woningen terwijl de uitbreidingsvraag voor die periodes op 700 en 900 woningen ligt volgens het EG-scenario (het scenario van evenwichtige groei, waarin de trends van voor de crisis zijn voortgezet). De woningvraag tot 2040 bestaat vooral uit eengezinswoningen (800) en voor een klein deel uit meergezinswoningen (100). In de andere scenario's is sprake van een overschot of een fors tekort aan plancapaciteit. Uitgaande van het EG-scenario komen vraag en aanbod min of meer overeen, rekening houdend met een percentage van de plancapaciteit dat uitvalt.

Aan de Griftdijk zullen 25 eengezinswoningen worden gebouwd, een woningtype waar in de toekomst verwacht wordt grote behoefte aan is. Geconstateerd kan daarmee worden dat de vestigingslocatie op adequate wijze voorziet in een economische behoefte en invulling van een ruimtevraag.

2) Wanneer in een actuele regionale behoefte wordt voorzien, dient een ontwikkeling in eerste instantie binnen bestaand stedelijk gebied plaats te vinden

Een deel van de totale woningbehoefte in Woudenberg kan opgevangen worden binnen het bestaand stedelijk gebied, echter de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied is ontoereikend om aan de toekomstige woningvraag te kunnen voldoen. In de verkenning woningbouwprogrammering is reeds rekening gehouden met het opvullen van enkele beschikbare locaties binnen het bebouwde gebied (lijst van plannen 2013-2030). In deze lijst staat ook de Griftdijk vermeld met circa 15 woningen. Dit getal komt voort uit de Structuurvisie Woudenberg 2013-2030 waar voor de locatie wordt gesproken over een woningbouwontwikkeling op circa 15 vrije kavels. In de Structuurvisie wordt echter eveneens een dichtheid genoemd van 10-20 woningen per hectare. Het aantal van 15 woningen vormt daarmee nagenoeg de ondergrens. Mede door de veranderende vraag in de huidige woningmarkt is het aantal woningen uiteindelijk op 25 vastgesteld, inclusief de bestaande woningen Griftdijk 3a en Griftdijk 5.



Tabel L10 Lijst van plannen (2013-2030); gemeente Woudenberg

Plan	2013-2017	2018-2020	2020-2025	2026-2030
Griftdijk	15			
Het Groene Woud fase III	53			
Het Groene Woud fase IV	54			
Het Groene Woud fase V	75			
Julianaplein	15			
Kennedylaan	3			
Laan van Lichtenberg	8			
Nijverheidsweg	47	13	13	13
Prinses Amaliaaan	35			
Schoollocatie Jan Lighthart		13		
Schoollocatie Prangelaar		16		
Schoollocatie Willem van Oranje		13		
Westerwoud	7			
Woudenberg Oost		120	200	200

1 Tussen 2030 en 2040 worden er nog 400 woningen gerealiseerd op Woudenberg-Oost

Bron: EIB

Tabel uit het rapport "verkenning woningbouwprogrammering Regio Amersfoort"

Het aantal woningen is ontoereikend wanneer wordt gekeken naar de woningbehoefte op de langere termijn. Deze behoefte is 900 woningen tot 2040. Hierbij valt op te merken dat niet alle locaties met zekerheid ontwikkeld zullen worden. In de gemeentelijke Woonvisie 2013+ is rekening gehouden met een woningbehoefte van 40 tot 60 woningen per jaar.

Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling wordt de rode contour aangepast zodat het gehele plangebied hierbinnen valt. In paragraaf 3.2.2 wordt hier nader op ingegaan. Alle woningen komen daarmee binnen het stedelijk gebied te liggen. Zodoende is er sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied en wordt voldaan aan de tweede trede van de ladder.

3) Ontwikkeling van een locatie buiten bestaand stedelijk gebied

Uit de beschrijving onder '2' volgt dat de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. De derde trede van de ladder is hierdoor niet van toepassing.

Conclusie

Gelet op het voorgaande voldoet de ontwikkeling op de locatie 'Griftdijk' aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en wordt er voldaan aan de eisen van zorgvuldig ruimtegebruik.



3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Provinciale Structuurvisie 2013-2028 (PRS) vastgesteld. In deze structuurvisie is het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht beschreven voor de periode tot 2028. De PRS is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid in de verordening, welke bindend is voor de gemeenten. In paragraaf 3.2.2 wordt nader ingegaan op de verordening.

In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats. Voor onderhavig plan is voornamelijk het accent op de binnenstedelijke opgave van belang.

Accent op de binnenstedelijke opgave

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste tweederde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom is het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

Verstedelijking (duurzame verstedelijkingsladder)

De provincie Utrecht richt zich in haar verstedelijkingsbeleid primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wordt verstedelijking zoveel mogelijk gekoppeld aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk. Voor een aantrekkelijke provincie zijn vitale steden en dorpen belangrijk.



De combinatie van historische bebouwing, de aanwezigheid van onder andere culturele voorzieningen, winkels, horeca en uitgaansmogelijkheden, diverse woningtypes, verschillende vormen van werkgelegenheid, sport- en ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. Het beleid sluit aan bij de zogenaamde duurzame verstedelijkingsladder uit het Besluit ruimtelijke ordening zoals reeds beschreven in paragraaf 3.1.3. Concreet hanteert de provincie Utrecht de volgende voorkeursvolgorde voor stedelijke ontwikkelingen: eerst de mogelijkheden van herstructurering of transformatie, dan de mogelijkheden in de nabijheid van halten en knopen van het OV-netwerk, dan de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren), en als laatste uitbreiding.

Wonen

De algemene beleidsopvatting is dat de woningmarkt niet in een tijdelijke dip zit, maar structureel aan het veranderen is. Op welke manier en in welke mate is nog onzeker. Er is een flexibele insteek van alle betrokken partijen nodig om beter te kunnen beantwoorden aan de huidige en toekomstige woningvraag. Voor wat betreft woonmilieus is er vooral vraag naar centrumstedelijke, dorpse en groenstedelijke woonmilieus. Door de toenemende vergrijzing is er een toenemende vraag naar 'nultreden'-woningen en woningen met zorg. Voor een concurrerend vestigingsmilieu is een selectieve aanvulling van het aanbod van een extensiever woonmilieu in een groene omgeving van belang.

Versterken kwaliteiten landelijk gebied

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden wordt een terughoudend beleid gevoerd als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar.

In delen van het landelijk gebied is sprake van een kwalitatieve opgave waar omzetting van landbouwgrond naar groene, soms ook stedelijke gelieerde functies aanvaardbaar is. Het gaat daarbij om onder meer kernrandzones, waarbij ruimte moet zijn voor stedelijke (gelieerde) functies en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd.

Kernrandzone

Met de aanwezigheid van stedelijk gelieerde functies en stedelijk uitloopgebied levert de kernrandzone als deel van het landelijk gebied een belangrijke bijdrage in de kwaliteit van het stedelijk leefmilieu van de kern. Voor het borgen en verbeteren van de kwaliteit van de kernrandzone en voor het ondersteunen van het functioneren ervan richt de provincie haar beleid op het – eventueel in aansluiting op bestaande voorzieningen – in de kernrandzone mogelijk maken van nieuwe stedelijk gelieerde functies. Gemeenten dienen voor hun kernrandzone(s) een integrale visie en specifiek beleid te ontwikkelen, waarin de omvang van de kernrandzone wordt begrensd en de (toekomstige) gebruiksmogelijkheden worden afgewogen. De visie op en begrenzing van de kernrandzone kan betrekking hebben op gebied dat zowel binnen als buiten de contour gelegen is. Gemeenten dienen tevens in hun visie en beleid aan te geven op welke wijze de huidige kwaliteit wordt geborgd of kan worden verbeterd. Bij kwaliteitsverbetering gaat het vooral om het versterken van aangename verblijfsmogelijkheden, om goede verbindingen vanuit de kern, om een landschappelijk mooie overgang tussen stedelijk gebied en het omliggende buitengebied en om de mogelijkheid van 'ommetjes' in de kernrandzone. De uitkomst wordt in een bestemmingsplan vastgelegd. Indien dit bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit, kunnen in de kernrandzone stedelijke functies worden toegestaan, mits deze kleinschalig en passend zijn.



Voor de landschappelijke aansluiting en inpassing vormt de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen een belangrijk hulpmiddel.

Conclusie

Onderhavig plan voorziet in een aanvulling op het woningaanbod. In de structuurvisie wordt het belang aangegeven van een concurrerend vestigingsmilieu met een selectieve aanvulling van het aanbod van een extensiever woonmilieu in een groene omgeving. Het plan op de locatie 'Griftdijk' en op de locatie 'Meent' bevat een extensief woonmilieu in een groene omgeving en sluit hiermee aan op het beleid van de provincie. Tevens sluiten de ontwikkeling op de locaties 'Griftdijk' en 'Slappedel' aan bij de duurzame verstedelijkingsladder op grond waarvan eerst gekeken dient te worden naar de mogelijkheden van herstructurering of transformatie.

Met betrekking tot de locatie 'Meent' wordt opgemerkt dat de nieuwe vrijstaande woning is gelegen binnen de begrenzing van de kernrandzone, zoals vastgelegd in de visie op de kernrandzone welke door de gemeente Woudenberg is opgesteld en in mei 2016 wordt vastgesteld. In paragraaf 3.3.4 wordt nader ingegaan op de visie op de kernrandzone. De ontwikkeling van één vrijstaande woning binnen de kernrandzone is passend binnen deze visie. Daarbij is van belang dat er op de locaties 'Griftdijk' en 'Slappedel' sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst en dat de ontwikkeling van één vrijstaande woning op de betreffende locatie kleinschalig en passend is.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie.

Verstedelijking

Onder verstedelijking wordt nieuwe vestiging van woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en voorzieningen verstaan. Onder verstedelijking wordt mede verstaan uitbreiding van bestaande bedrijfsbebouwing van aan het landelijk gebied gebonden functies die niet worden gerechtvaardigd door een op de eigen bedrijfsvoering gerichte economische en functionele noodzaak. Verstedelijking is in principe alleen toegestaan binnen de rode contour (de begrenzing van het stedelijk gebied).

Voor wat betreft de locatie 'Griftdijk 3-5' geldt dat het plangebied grotendeels binnen de rode contour ligt, zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Enkel het perceel van LAWO, Griftdijk 5, ligt voor een klein deel buiten de rode contour (de contour doorsnijdt het perceel). Op luchtfoto's (in ieder geval vanaf 2002) is echter te zien dat dit gedeelte altijd in gebruik is geweest bij het bedrijf. In het deel buiten de rode contour zijn circa drie grondgebonden woningen geprojecteerd. In principe zijn deze woningen niet toegestaan omdat dan sprake is van verstedelijking van het landelijke gebied. In het overleg met de gemeente en de provincie is instemmend gereageerd om voor de rode contour de grenzen van het LAWO-terrein te volgen. Met het aanpassen van de contouren valt het plangebied aan de Griftdijk binnen de rode contour.

Onderstaand is een uitsnede van de kaart 'Rode contouren' opgenomen, behorende bij de PRV. Hierop is de rode contour weergegeven. De plangebieden zijn globaal aangeduid middels een blauwe cirkel.





Uitsnede actuele 'Rode contourenkaart' (bron: website provincie Utrecht d.d. 9-11-2015)



Uitsnede actuele 'Kaart Wonen en Werken' (bron: website provinciale Utrecht d.d. 9-11-2015)



Wonen

Onder het stedelijk gebied vallen de gronden die op de kaart 'Wonen en Werken' zijn verbeeld. Daarnaast kan een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Indien het ruimtelijk plan betrekking heeft op grootschalige verstedelijking bevat de toelichting een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overstromingsgevaar.

De plangebieden 'Slappedel' en 'Meent' zijn verder gelegen in het Verwevingsgebied. Deze zonering heeft vooral te maken met de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij en daarom geen gevolgen voor de voorgenomen ontwikkelingen in de plangebieden.

Conclusie

Voor het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en het stimuleren van het binnenstedelijk bouwen hanteert de provincie de rode contour als grens voor onder andere woningbouw. Een uitzondering hierop wordt onder meer gevormd door de kernrandzone.

Voor de planlocatie 'Griftdijk 3-5' is in het voorgaande reeds aangegeven dat de rode contour in overleg met de gemeente en provincie enigszins wordt aangepast. De rode contour gaat de grenzen van het LAWO-terrein volgen. Hierdoor valt het plangebied aan de Griftdijk volledig binnen de rode contour.

De planlocatie 'Slappedel 4-4a' ligt buiten de rode contour. Het is hierdoor een bedrijf in het buitengebied. Het bedrijf LAWO BV voert (bedrijfs)activiteiten uit welke in het verlengde liggen van de huidige bestemming 'Detailhandel' voor het gebruik als tuincentrum. In voorliggend bestemmingsplan wordt hiervoor de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Dit sluit tevens aan bij de naastgelegen gronden die eveneens een bestemming 'Bedrijf' kennen. Daarnaast geldt dat het totale bebouwd oppervlak afneemt als gevolg van de planologische wijziging. In de huidige situatie is er binnen de bestemming 'Detailhandel' sprake van een bouwvlak van circa 1.350 m² voor een bedrijfsgebouw en een bouwvlak van circa 200 m² voor een woning. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een bebouwde oppervlakte van circa 1.000 m² voor een bedrijfsgebouw en circa 100 m² voor een bedrijfswoning.

De planlocatie 'Meent ong.' ligt eveneens buiten de rode contour. In principe is verstedelijking hier niet toegestaan. In paragraaf 3.2.1 is reeds aangegeven dat de nieuwe woning echter wel binnen de kernrandzone is gelegen en dat de bouw van de betreffende vrijstaande woning passend is binnen de visie op de kernrandzone. De extra woning is aanvaardbaar nu er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst op de locaties 'Griftdijk' en 'Slappedel'. Daarnaast wordt het recht op een burgerwoning op de locatie 'Slappedel' omgezet naar een bedrijfswoning. Tot slot is van belang dat de ontwikkeling kleinschalig is die past in de kernrandzone.

Met deze onderbouwing past de ontwikkeling binnen het beleid en de regels uit de PRV en PRS.

3.2.3 Herzieningen Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening

1^e partiële herziening

Op 10 maart 2014 hebben Provinciale Staten de Ontwerp partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRSp) en de Ontwerp partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRVph) vastgesteld.



In de PRSph zijn aanpassingen opgenomen voor duurzame energie, windenergie, cultuurhistorie (kaart), rode contouren Utrecht en Rhenen, ecologische hoofdstructuur (EHS), militair oefenterrein met natuurwaarden en stiltegebieden. Voor windenergie is er ook een aanvulling op de bijlage bij de planMER voor de PRS opgesteld.

In de PRVph zijn aanpassingen opgenomen voor duurzame energie en windenergie, cultuurhistorie, rode contouren Utrecht en Rhenen, EHS en groene contour en enkele technische aanpassingen.

2^e partiële herziening

Op 3 november 2014 hebben Provinciale Staten de Tweede partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Tweede partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 vastgesteld.

In de Verordening is onder meer het artikel om meer ruimte te bieden voor de productie van duurzame energie (artikel 2.9a) aangepast, om dit beleid juridisch te borgen in de regels. Daarnaast zijn de artikelen rond de definitie van stedelijk gebied en het artikel landschappelijke kwaliteit aangevuld.

Conclusie

Voorliggend voornemen tot het realiseren van 25 grondgebonden woningen op de locatie 'Griftdijk', een bedrijf voor tuinrichting op de locatie 'Slappedel' en één vrijstaande woning op de locatie 'Meent' is niet in strijd met (de herzieningen van) het Provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Gemeente Woudenberg 2030

Op 23 april 2013 is de Toekomstvisie Woudenberg 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie geeft een beeld van de gewenste toekomstige kwaliteiten voor wonen, werken en recreëren in Woudenberg. Een visie op ruimtelijke ontwikkelingen in de landbouw, natuur en landschap; economische ontwikkelingen in werkgelegenheid en bereikbaarheid; en maatschappelijke ontwikkelingen in de leefbaarheid en vitaliteit van de gemeente.

Om nu en in de toekomst te sturen naar de gewenste koers heeft de gemeente zogenoemde kwaliteitspijlers benoemd: overstijgende uitgangspunten voor gemeentelijk beleid. Ze hebben betrekking op (1) duurzaamheid, (2) identiteit en pluriformiteit, (3) leefbaarheid, (4) kwaliteit van de openbare ruimte en beeldkwaliteit en (5) verantwoordelijkheid en samenwerking.

Ten aanzien van woningbouw zet de toekomstvisie in op afronding van het dorp en inbreiding; meer variatie in type woningen; combineren intensiever ruimtegebruik met kwaliteit groen en openbare ruimte; stimuleren sociale samenhang en leefklimaat; Woudenberg levendig houden voor jeugd en jongeren; inspelen op wensen 'nieuwe ouderen'; inspelen op verschuivingen in de zorg; sport als belangrijk onderdeel van leefbaarheid en met verenigingen werken aan vrijwilligersbeleid.

In de Toekomstvisie zijn vijf kwaliteitspijlers benoemd om bij nieuwe ontwikkelingen/ veranderingen goed een afweging te kunnen maken. Deze kwaliteitspijlers zijn:

1. duurzaamheid in de tijd;
2. identiteit en pluriformiteit van Woudenberg;
3. betrokkenheid, verantwoordelijkheid en samenwerking;



4. leefbaarheid;
5. beeldkwaliteit en de kwaliteit van de openbare ruimte.

Voor de bebouwde kom is uitgangspunt een goed woon- en leefklimaat te blijven bieden, ook bij de veranderende behoeften en wensen van onze inwoners. Daarom wordt gestreefd naar bebouwing die het karakter van het dorp versterkt en wordt veel aandacht gegeven aan de inrichting van de openbare ruimte. Zorgvuldigheid, samengaan van 'rood' (bebouwing) en 'groen' (beplanting, sportcomplexen), de beeldkwaliteit en aandacht voor ontmoetingsplekken gaan hierbij hand in hand met aspecten van welzijn, samenlevingsopbouw, verenigingsleven en de bevordering van sociale activiteiten.

Voor het leefklimaat binnen de bebouwde kom, de bebouwing en de samenleving zijn in de toekomstvisie meerdere hoofdkeuzes gemaakt. Voor dit bestemmingsplan is de hoofdkeuze 'afronding van het dorp en inbreiding, meer variatie in type woningen' het meest relevant.

Andere hoofdkeuzes van toepassing op de bebouwde kom betreffen:

- Veiligheid en preventiebeleid;
- Het stimuleren van sociale samenhang;
- Woudenberg ook levendig voor jong en oud;
- Verschuivingen in de zorg;
- Volksgezondheid;
- Sport als belangrijk onderdeel van leefbaarheid;
- Met verenigingen en andere openbare voorzieningen werken aan vrijwilligersbeleid;
- Milieuzorg als gezamenlijke verantwoordelijkheid;
- Economie en bedrijvigheid: ruimte voor Woudenbergse bedrijven;
- Verkeer en vervoer.

3.3.2 Structuurvisie Woudenberg 2013-2030

Op 23 mei 2013 heeft de gemeenteraad van Woudenberg de Structuurvisie Woudenberg 2013 – 2020 vastgesteld. In de ruimtelijke visie wordt aangegeven hoe men denkt over de ruimtelijke invulling voor het wonen, werken en recreëren voor de jaren tot 2030. Met betrekking tot de onderhavige planlocaties staan de volgende relevante zaken opgenomen in de Structuurvisie.

Landschap en groen

Woudenberg ligt in een divers en kwalitatief hoogwaardig landschap. Het groen in de bebouwde kom en het buitengebied van Woudenberg maken de gemeente een aantrekkelijke plaats met een goede woon- en leefkwaliteit.

Kaderstellend voor de visie op het landschap is de nieuwe provinciale structuurvisie. Deze streeft naar een landelijk gebied met kwaliteit. De opgave is dan ook de diversiteit, kwaliteit en intrinsieke waarde van natuur en landschap te behouden met oog voor de dynamiek en ontwikkelingen van haar gebruikers.

Op de kaart 'Landschap en Groen' ligt het plangebied 'Meent ong.' in het slagenlandschap. Het slagenlandschap beslaat een groot deel van het buitengebied van de gemeente Woudenberg. Het is nog steeds herkenbaar aan de langgerekte smalle percelen. Doelstelling is het slagenlandschap te versterken door kavelgrensbeplantingen te stimuleren en langs wegen bomenrijen (essen) aan te



planten. Daarnaast is het creëren van recreatieve langzaamverkeerroutes belangrijk. Deze moeten, met name te noorden van Woudenberg, het slagenlandschap beleefbaar maken.

Wonen

In de periode 2012-2025 neemt het aantal eenpersoonshuishoudens aanzienlijk toe. Woudenberg kenmerkt zich tevens door de aanwezigheid van relatief gezien veel grote gezinnen. Al met al is de verwachting dan ook dat de vraag naar woningen de komende jaren nog toeneemt en dat de gemeenten, markt en corporaties de komende jaren gefaseerd nieuwbouw moeten toevoegen om aan de vraag te voldoen.

Het grootste deel van het huidige woningaanbod in Woudenberg is gebouwd in naoorlogse uitbreidingswijken en bestaat uit traditionele koop en eengezins-rijtjeswoningen. Het aanbod is daarmee vrij eenzijdig. Deze woningen worden afgewisseld met 2-1 kapwoningen, vrijstaande woningen/ bungalows en nieuwbouw(appartementen). Met name langs de oude dorpsassen (Geeresteinselaan, Maarsbergseweg, Stationsweg, Griftdijk) en in het dorpscentrum staan vooroorlogse woningen (afgewisseld met nieuwbouw) en luxere vrijstaande woningen.

De toekomstige woningbouwmogelijkheden bevinden zich op locaties die gereserveerd zijn voor woningbouw (projectlocaties in uitvoering) en op locaties die in de toekomst gepland staan om woningbouw op te ontwikkelen (projectlocaties in planning). Hiermee wil de gemeente komende jaren primair de eigen behoefte opvangen. Niet alleen voor gezinnen, maar ook voor starters, jonge gezinnen en vitale en minder vitale ouderen. De projectlocatie Griftdijk staat specifiek opgenomen in het programma tot aan 2030 met een ondergrens van circa 15 woningen. In het vervolg wordt de projectlocatie nader uitgewerkt.

Economie

Één van de uitgangspunten met betrekking tot het thema economie is het bieden van voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven en vestigingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijven. Woudenberg wil voldoende uitbreidingsmogelijkheden blijven bieden voor bestaande bedrijven en vestigingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijven. De ruimte die hierin moet voorzien ligt in Woudenberg en in Woudenberg Oost. Het accent ligt daarbij op beheer, revitalisering, intensivering en/of herstructurering van bestaande terreinen. Dit krijgt concreet vorm met de herstructurering van bedrijventerrein Parallelweg, Nijverheidsweg, Laan van Lichtenberg en Griftdijk en de transformatie en herontwikkeling van de spoorzone (bedrijven langs de spoordijk). Hiermee wordt doorstroming en (her)ontwikkeling van bedrijven (uit de bebouwde kom) mogelijk gemaakt.

Ontwikkellocaties

De structuurvisie vormt het ruimtelijk kader voor verschillende projecten in de gemeente en andere nieuwe initiatieven in de toekomst. Deze dragen bij aan de ontwikkeling van het ruimtelijk-economisch structuurbeeld 2030. Een deel van de projecten betreft concrete ontwikkellocaties. Dit zijn verschillende plekken in de gemeente waar de komende jaren ruimtelijke veranderingen plaatsvinden en/of gewenst zijn. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen grootschalige en kleinschalige ontwikkelingslocaties. Het onderhavige plangebied valt binnen de kleinschalige ontwikkelingslocatie 'Griftdijk'. Deze solitaire ontwikkellocaties zijn kleinere invul- en transformatielocaties binnen de kern. De opgaven zijn over het algemeen kleiner en minder complex. Voor de locaties zijn ruimtelijk-functionele randvoorwaarden opgesteld die het kader vormen voor de ontwikkeling. Het betreft echter een mogelijke ontwikkelingsrichting. Bij de daadwerkelijke uitwerking van de locaties kan,



gemotiveerd, van de visie worden afgeweken. Met betrekking tot de ontwikkelingslocatie 'Griftdijk' wordt in de Structuurvisie het volgende opgemerkt.

Opgave

De opgave voor de locatie Griftdijk betreft ontwikkeling van woningbouw door transformatie van bestaande werkfuncties, waaronder de voormalige zoutopslag. Een deel van deze werkfuncties verhuist richting bedrijventerrein Parallelweg. Hierdoor ontstaat ruimte voor ontwikkeling van een uniek woonmilieu aan het oude lint: landelijk, luxe en vrijstaand wonen op de grens van Woudenberg en het buitengebied.

Visie

Kenmerken van de nieuwe ontwikkeling zijn:

- Woningbouwontwikkeling op circa 15 vrije kavels;
- Ontsluiting vanaf de Griftdijk met private laantjes waardoor een enigszins besloten woongebied/ woonmilieu ontstaat met een groene inpassing aan de rand van het buitengebied;
- Versterking van de Griftdijk (onder meer rekening houden met de bestaande rooilijn) en aandacht voor de inrichting (openbare ruimte en verkeerssituatie) van de Griftdijk;
- Multifunctionele gebruiksmogelijkheden bieden, zoals de ontwikkeling van een bed & breakfast en/of theetuin;
- Herontwikkelen van naburige bedrijfskavels met een hindercontour die daardoor een beperking opleggen voor woningbouwontwikkeling.

Strategie

- Starten met herontwikkeling van de kavel van de voormalige provinciale werf onder de voorwaarde dat ook aangrenzende percelen meedoen aan de herontwikkeling.
- Er zijn goede mogelijkheden om in te zetten op particulier opdrachtgeverschap (PO). Aandachtspunt is de afstemming en relatie met andere PO-locaties zoals Prinses Amaliaaan en Westerwoud.





Visie kleinschalige ontwikkellocatie Griftdijk (bron: Structuurvisie Woudenberg 2013-2030)

Conclusie

Voorliggend initiatief past binnen de uitgangspunten en de visie, zoals verwoord in de “Structuurvisie Woudenberg 2013 – 2030”. De herstructurering van de voormalige provinciale werf aan de Griftdijk ten behoeve van woningbouw staat specifiek benoemd, waarbij het een voorwaarde is dat aangrenzende percelen meedoen. Met het LAWO-terrein aan de Griftdijk 5 en het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het bedrijfsperceel van Bouwbedrijf Morren BV aan de Griftdijk 3 is hier, zover als mogelijk op dit moment, invulling aan gegeven. De onderhavige ontwikkeling van 25 grondgebonden woningen, waaronder de bestaande woningen Griftdijk 3a en Griftdijk 5, sluit aan op de weergegeven denkrichting in de Structuurvisie. Het genoemde aantal van circa 15 woningen betreft nagenoeg de ondergrens gezien de eveneens benoemde dichtheid van 10-20 woningen per hectare. Voor een gevarieerd programma met vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en eventueel aaneengebouwde woningen is gekozen vanwege de huidige woningmarkt. Door een flexibele insteek kan goed tegemoet gekomen worden aan de actuele woningbehoefte.

Verder voorziet de woningbouwlocatie met een extensief woonmilieu in een aanvulling op het bestaande vrij eenzijdige woningaanbod. De weergegeven rooilijn wordt op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan overgenomen.



Het verplaatsen van het bestaande bedrijf LAWO BV voorziet in de doorstroming van bedrijven uit de bebouwde kom, zoals in de Structuurvisie benoemd. LAWO BV was niet bereid te verhuizen naar het bedrijventerrein Parallelweg waarna een goede alternatieve locatie is gevonden ter plaatse van de Slappedel 4-4a. De ontwikkeling op de locatie 'Meent' doet geen afbreuk aan het ter plaatse aanwezig slagenlandschap.

3.3.3 Woonvisie Woudenberg 2013+

Op 23 mei 2013 is de Woonvisie 2013+ door de gemeenteraad vastgesteld. In deze woonvisie worden de ontwikkelingen aan vraag- en aanbodzijde in beeld gebracht en de belangrijke uitdagingen en opgaven geschetst met betrekking tot het wonen in Woudenberg. Naast kwantitatieve aspecten wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de kwalitatieve aspecten van het wonen aangezien de woonconsument veel keuzevrijheid heeft op de woningmarkt.

De veranderde woningmarkt en de economische en demografische ontwikkelingen in Nederland zijn ook zichtbaar in Woudenberg. Er treedt gezinsverdunding op, de vergrijzing neemt toe, het aantal inwoners stabiliseert en er ontstaan knelpunten in de lokale markt. Deze knelpunten zijn:

- Gebrekkige doorstroming;
- De afwezigheid van voldoende goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen voor starters en gezinnen;
- Lage verhuisgeneigdheid onder senioren.

De Woonvisie 2013+ Woudenberg anticipeert op de demografische ontwikkelingen van de verschillende doelgroepen:

- het vrijwel gelijk blijven van het aantal starters tot aan 2025;
- huishoudensverdunding en afname van het aantal gezinnen;
- vergrijzing en daarmee een toename van het aantal 55 plussers en (op termijn) minder vitale ouderen en zorgbehoevenden.

Om de woningmarkt meer in lijn te brengen met de huidige marktsituatie wordt het programma in deze woonvisie bijgesteld. Niet programmatisch, maar door te temporiseren, ontwikkelingen met elkaar afstemmen (minder ad-hoc) en gefaseerd, kleinschaliger en (meer) vraaggericht naar doelgroep te ontwikkelen. Hierdoor wordt met kleinere stappen op termijn hetzelfde programma bereikt en de doorstroming verbeterd. Bovendien worden sterke schommelingen in het kwantitatieve nieuwbouwaanbod voorkomen en kan er sneller ingespeeld worden op veranderende marktomstandigheden.

Een gefaseerde marktbenadering bij nieuwe gronduitgifte en ontwikkelingslocaties is noodzakelijk komende jaren. Door kleinschaliger en meer gefaseerd te kunnen ontwikkelen (over langere looptijd) en daar vooral ook de mogelijkheden toe te bieden zijn gemeente corporatie en marktpartijen flexibeler om te reageren op marktontwikkelingen.

De inrichting van dit bestemmingsplan sluit aan bij de boodschap van de woonvisie: flexibiliteit is gewenst.



3.3.4 Visie Kernrandzone Woudenberg

De provincie Utrecht streeft in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 onder meer naar hoogwaardige dorps- en stadsranden. Daartoe nodigt zij gemeenten uit om 'kernrandzones' met kwaliteit te realiseren, die dorp en buitengebied goed met elkaar verbinden. Rond de kern van de gemeente Woudenberg zijn in type verschillende gebieden die de dorpskern met het buitengebied verbinden. Zij neemt de uitnodiging dan ook van harte aan omdat de gemeente streeft naar een verbetering van de kwaliteit van deze gebieden in de kernrand.

De Visie op de kernrandzone zal in mei 2016 worden vastgesteld. De conceptvisie is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. In deze visie geeft de gemeente Woudenberg aan hoe zij de gebieden in de kernrand kwalitatief wil (laten) ontwikkelen. De gemeente wil daarbij met name een visie leveren over de richting van de gewenste ontwikkeling. De uitwerking moet door particuliere / private partijen worden opgepakt. De gemeente wil daarbij een faciliterende en bemiddelende rol spelen. Niet alle gebieden die grenzen tussen de bebouwde kom en het buitengebied zijn in deze kernrandvisie opgenomen. Er zijn in totaal vier gebieden waarvoor de gemeente een visie wil opstellen. Het gebied Slappedel/Griftdijk is één van deze gebieden en wordt in het onderstaande verder uitgewerkt.

Slappedel/Griftdijk

De visie voor dit gebied vloeit onder meer voort uit de structuurvisie 2030 en het landschapontwikkelingsplan. De visie is tweeledig:

Ten eerste is het uitgangspunt de versterking van de Griftdijk als landschappelijke as en het herstel van het 'oorspronkelijke buurtje' door de ontwikkeling van woningbouw en transformatie van bestaande werkfuncties, waaronder de voormalige provinciale werf. Een deel van deze werkfuncties kan verhuizen richting bedrijventerrein Parallelweg of andere daarvoor geschikte locaties. Hierdoor kan het van oorsprong aanwezige en unieke bebouwingslint van woningen worden verstrekt, door ruimte te bieden aan de ontwikkeling van een uniek woonmilieu aan het oude lint, hierbij kan worden gedacht aan woningbouw passend in de bestaande woonstructuur.

Ten tweede doet het deel ten zuiden van provinciale weg verrommelt aan door de aanwezigheid van oudere bedrijfsgebouwen. Herontwikkeling van dit gebiedje is gewenst waarbij de aanwezige bedrijfsfuncties kunnen worden behouden omdat deze op zichzelf geen nadelige invloed hebben op het gebied. Deze functies zijn gelet op de ligging en de optimale ontsluiting ook zeer passend voor deze locatie.

De opgave voor het gebied Slappedel/Griftdijk bestaat uit:

1. Versterking van de Griftdijk als landschappelijke as;
2. Herstel oorspronkelijke woonlint;
3. Herontwikkeling Slappedel met behoud aanwezig bedrijfsfuncties;
4. Ontwikkeling recreatief knooppunt.

Beperkte uitwerking voor ontwikkelingen in dit gebied

- In beperkte mate kan woningbouwontwikkeling plaats vinden binnen de kernrandzone als deze bijdraagt aan de versterking van de historische kwaliteiten van het gebied;
- Versterking van de Griftdijk (onder meer rekening houden met de bestaande rooilijn) en aandacht voor de inrichting (openbare ruimte en verkeerssituatie) van de Griftdijk;
- Multifunctionele gebruiksmogelijkheden bieden;



- Herontwikkelen van naburige bedrijfskavels met een hindercontour die daardoor een beperking opleggen voor woningbouwontwikkeling;
- De bestaande (bedrijfsmatige) functies aan de Griftdijk bieden uitwisselingsmogelijkheden met alternatieve locaties zoals, het bedrijventerrein, de Bosrand en de Griftdijk ten zuiden van de provinciale weg;
- Versterking rijbeplanting langs de Griftdijk.

Voorts staat in de visie op de kernrandzone aangegeven dat voor het gebied een initiatief bekend is. Het verzoek dat is ingediend bestaat uit:

- Het ontwikkelen van 24 vrijstaande en twee onder-één kap en rij woningen op het perceel Griftdijk 3b en 5. Op het perceel Griftdijk 5 is nu LAWO gevestigd, een groothandelsbedrijf in sierbestrating dat echter ook bestrating en andere tuinmaterialen verkoopt aan particulieren.
- Verplaatsing van het bedrijf LAWO naar Slappedel 4/4a. Voorts de bouw van een bedrijfswoning en een nieuw bedrijfspand op dat perceel ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten. De eveneens op het perceel aanwezige burgerwoning wordt gesloopt ten einde ruimte te bieden aan de vestiging van het bedrijf.
- De verplaatsing van de burgerwoning Slappedel 4 naar een locatie aan De Meent gelegen binnen de kernrandzone.

De gemeente heeft zich in principe positief over dit initiatief uitgesproken. Bij de verdere uitwerking zal wel aansluiting moeten worden gezocht bij de 'opgave' zoals die voor dit gebied is geformuleerd. Om die reden zijn aansluitend op deze kernrandvisie specifiek voor dit gebied stedenbouwkundige kaders geformuleerd teneinde het oorspronkelijke karakter van het gebied te versterken en te komen tot een landschappelijke inpassing en versterking ervan.

Voor het gebied Slappedel/Griftdijk is een initiatief reeds ver uitgewerkt. Om die reden zijn de volgende specifieke randvoorwaarden opgesteld waaraan het initiatief dient te voldoen. Dergelijke specifieke randvoorwaarden zijn niet voor de overige gebieden opgesteld omdat daar nog geen sprake is van een uitgewerkt initiatief. Deze visie leent zich er niet voor om voor andere gebieden tot dergelijke randvoorwaarden te komen omdat in die gebieden het principe van uitnodigingsplanologie geldt waar hier de uitnodiging al is aangenomen op grond van de structuurvisie.

Specifieke randvoorwaarden voor dit initiatief:

- Ontsluiting vanaf de Griftdijk met private laantjes waardoor een enigszins besloten woongebied/ woonmilieu ontstaat met een groene inpassing aan de rand van het buitengebied;
- Qua beeldkwaliteit wordt het plan geënt op het boerenerfprincipe;
- Rijwoningen worden vormgegeven als erfgebouwen;
- Woningen aan de Griftdijk worden uitgevoerd als eenvoudige dorpswoningen;
- Woningen aan het buitengebied hebben een individueel karakter met verschillende kapvormen en lage goten.

Conclusie

Voorliggend initiatief is passend binnen de visie op de kernrandzone. Het gebied Slappedel/Griftdijk is één van de gebieden waarvoor deze visie geldt. De ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten en



randvoorwaarden welke gelden voor het betreffende gebied. Bovendien staat onderhavige planontwikkeling specifiek benoemd in de visie op de kernrandzone en draagt deze bij aan een kwalitatieve ontwikkeling van de kernrand van Woudenberg. Doordat de bestaande burgerwoning Griftdijk 3A bij het plangebied is betrokken, voorziet de planontwikkeling in 25 woningen.

3.3.5 Ontwikkeling Griftdijk 3-5

Het plan voor de ontwikkeling van de Griftdijk 3-5 kent de volgende hoofdelementen:

- een hoge diversiteit aan woningen;
- kantoren en bedrijven aan huis zijn mogelijk;
- de openbare ruimte moet voor iedereen bruikbaar en toegankelijk zijn;
- er zal veel groen worden aangelegd;
- er zullen voldoende speelvoorzieningen worden aangelegd.

De nieuwe bewoners zullen gebruik maken van de bestaande voorzieningen en mogelijkheden van Woudenberg.



4 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van verkeer en parkeren, flora en fauna, de milieuaspecten en water aan bod. Afgesloten zal worden met een korte conclusie.

4.1 Verkeer en parkeren

Zowel vanuit de ruimtelijke ordening als vanuit verkeer en vervoer is een goede ontsluiting van belang. Door toepassing van een mobiliteitstoets worden ten eerste mobiliteitseffecten in beeld gebracht. Daarna volgt een overzicht van het parkeren.

4.1.1 Verkeer

Locatie Griftdijk 3-5

De ontsluiting van de locatie Griftdijk 3-5 vindt plaats via de Griftdijk en de Voorstraat naar de N224. Deze gebiedsontsluitingsweg sluit vervolgens aan op het rijkswegennet (A28). In zuidelijke richting kan via de N226 de A12 worden bereikt. Voor wat betreft het openbaar vervoer zijn er binnen 400 meter bushaltes met rechtstreekse busverbindingen naar onder meer Veenendaal en Zeist.

De verkeersaantrekkende werking van de toe te voegen woningen zijn te bepalen aan de hand van kencijfers van CROW in publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Hierbij is rekening gehouden met de kencijfers behorende bij 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Op basis van de indicatieve verkaveling, zoals weergegeven in paragraaf 2.2, is de volgende inschatting te maken:

Omschrijving	Min.	Max.	Aantal (st)	Tot. min.	Tot. max.
Koopwoningen (vrijstaand)	7,8	8,6	5	39	43
Koopwoningen (twee-onder-één-kap)	7,4	8,2	14	103,6	114,8
Koopwoningen (tussen/hoek)	7	7,8	4	28	31,2
Totaal verkeersbewegingen/etmaal				170,6	189

Tabel verkeersgeneratie per dag nieuwe situatie

Op basis van bovenstaande berekening resulteert het aantal verkeersbewegingen per dag ten gevolge van de nieuwbouw in circa 170 tot 189. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de voormalige provinciale werf en het bedrijf LAWO. Zowel het perceel Griftdijk 3b als het perceel Griftdijk 5 kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf-2" op grond waarvan bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Rekening houdend met het maximum bebouwingspercentage mag op het perceel Griftdijk 3b circa 1.500 m² aan gebouwen worden opgericht. Op het perceel Griftdijk 5 is dit circa 1.000 m² aan gebouwen. Deze mogelijkheid zal na de onderhavige woningbouwontwikkeling verdwijnen. Aan de hand van de kencijfers voor een 'arbeidsintensief/bezoekersextensief' bedrijf genereert de oude situatie het volgende verkeer. Hierbij is uitgegaan van het feit dat de bebouwing in één bouwlaag wordt opgericht zodat het genoemde aantal vierkante meters bebouwing gelijk is aan het aantal vierkante meters BVO.



Omschrijving	Min. (per 100 m ² bvo)	Max. (per 100 m ² bvo)	Tot. min.	Tot. max.
Bedrijf maximaal categorie 2 (ca. 2.500 m ² bvo)	9,1	10,9	227,5	272,5
Totaal verkeersbewegingen/etmaal			227,5	272,5

Tabel verkeersgeneratie per dag oude situatie

Ten gevolge van onderhavig plan neemt het aantal verkeersbewegingen per dag af met circa 57 tot 84. De oude bedrijfswoning Griftdijk 5 wordt omgezet naar reguliere woning en blijft hetzelfde aantal verkeersbewegingen genereren. Dit geldt eveneens voor de burgerwoning aan de Griftdijk 3a die verplaatst wordt. Gelet op het voorgaande heeft de bestemmingswijziging een positief effect op de verkeersstromen in de omgeving van het plangebied. Op de Griftdijk geldt momenteel een maximum snelheid van 50 km/u. De gemeente is voornemens om op de Griftdijk een 30-km zone in te stellen. Daarnaast verkent de gemeente de noodzaak en haalbaarheid van aanvullende verkeersmaatregelen.

Locatie Slappedel 4-4a

De ontsluiting van de locatie Slappedel 4-4a vindt plaats via de Slappedel naar de N224. Deze gebiedsontsluitingsweg sluit vervolgens aan op het rijkswegennet (A28). In zuidelijke richting kan via de N226 de A12 worden bereikt. Voor wat betreft het openbaar vervoer zijn er op enige afstand bushaltes met rechtstreekse busverbindingen naar onder meer Veenendaal en Zeist.

De verkeersaantrekkende werking van het tuincentrum met opslag en werkplaats is eveneens bepaald aan de hand van kencijfers van CROW in publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Hierbij is rekening gehouden met de kencijfers behorende bij 'weinig stedelijk' en 'buitengebied'. Op basis van de planopzet is de volgende inschatting te maken:

Omschrijving	Min. (per 100 m ² bvo)	Max. (per 100 m ² bvo)	Tot. min.	Tot. max.
Tuincentrum (ca. 1.000 m ² bvo)	15,1	18,0	151	180
Totaal verkeersbewegingen/etmaal			151	180

Tabel verkeersgeneratie per dag nieuwe situatie

Op basis van bovenstaande berekening resulteert het aantal verkeersbewegingen per dag ten gevolge van het tuincentrum met opslag en werkplaats in circa 151 tot 180. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van het voormalige tuincentrum ter plaatse die nu nog in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, maar na de ontwikkeling zal verdwijnen. Aan de hand van de kencijfers voor een 'tuincentrum' genereert de oude situatie het volgende verkeer:

Omschrijving	Min. (per 100 m ² bvo)	Max. (per 100 m ² bvo)	Tot. min.	Tot. max.
Tuincentrum (ca. 1.350 m ² bvo)	15,1	18,0	203,85	243
Totaal verkeersbewegingen/etmaal			203,85	243

Tabel verkeersgeneratie per dag oude situatie



Ten gevolge van onderhavig plan neemt het aantal verkeersbewegingen per dag af met circa 53 tot 63. De nieuwe bedrijfswoning genereert evenveel verkeersbewegingen als de voormalige burgerwoning aan de Slappedel 4. Gelet op het voorgaande heeft de bestemmingswijziging een positief effect op de verkeersstromen in de omgeving van het plangebied.

Locatie Meent ong.

De ontsluiting van de locatie Meent ong. vindt plaats via Meent, de Griftdijk en de Voorstraat naar de N224. Deze gebiedsontsluitingsweg sluit vervolgens aan op het rijkswegennet (A28). In zuidelijke richting kan via de N226 de A12 worden bereikt. Voor wat betreft het openbaar vervoer zijn er op enige afstand bushaltes met rechtstreekse busverbindingen naar onder meer Veenendaal en Zeist.

De verkeersaantrekkende werking van de toe te voegen woning is eveneens bepaald aan de hand van kencijfers van CROW in publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Hierbij is rekening gehouden met de kencijfers behorende bij 'weinig stedelijk' en 'buitengebied'. Op basis van de planopzet is de volgende inschatting te maken:

Omschrijving	Min.	Max.	Aantal (st)	Tot. min.	Tot. max.
Koopwoningen (vrijstaand)	7,8	8,6	1	7,8	8,6
Totaal verkeersbewegingen/etmaal				7,8	8,6

Tabel verkeersgeneratie per dag nieuwe situatie

Ten gevolge van onderhavig plan neemt het maximale aantal verkeersbewegingen per dag toe met circa 9. Dit betreft een zeer beperkt aantal verkeersbewegingen. De capaciteit op de Meent is voldoende. Hiermee heeft de toename van het aantal verkeersbewegingen voor aangrenzende functies een gering en verantwoord effect.

4.1.2 Parkeren

Locatie Griftdijk 3-5

Op basis van de kencijfers CROW in publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie kan eveneens inzicht worden verkregen in de parkeersituatie. Uitgangspunt hierbij is de indicatieve verkaveling zoals opgenomen in paragraaf 2.2.1. Van het aantal benodigde parkeerplaatsen is de volgende berekening gemaakt:

Omschrijving	Min.	Max.	Aantal (st)	Tot. min.	Tot. max.
Koopwoningen (vrijstaand)	1,9	2,7	7	13,3	18,9
Koopwoningen (twee-onder-één-kap)	1,8	2,6	14	25,2	36,4
Koopwoningen (tussen/hoek)	1,6	2,4	4	6,4	9,6
Totaal aantal parkeerplaatsen				44,9	64,9

Tabel parkeren

Voor wat betreft de vrijstaande woningen geldt dat deze ten minste twee parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te realiseren en in stand te houden. De twee-onder-één-kapwoningen dienen ten minste één parkeerplaats op eigen terrein te realiseren en in stand te houden. Dit wordt ook als zodanig in de regels vastgelegd en kan worden vorm gegeven middels een lange of brede oprit. Hiermee wordt



volledig voldaan aan de minimale norm voor vrijstaande woningen en deels voldaan aan de minimale norm voor twee-onder-een-kapwoningen.

Voor het overige worden er nog minimaal 18 parkeerplaatsen in het openbaar gebied opgenomen, waarmee voldaan wordt aan het totale minimaal aantal parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen kunnen binnen de bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Groen' worden gerealiseerd. De indicatieve verkaveling, zoals opgenomen in paragraaf 2.2.1, laat zien dat hiervoor ruimte is. De parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn met name bedoeld voor eventuele aaneengebouwde woningen en deels voor de twee-onder-een-kapwoningen. Daarnaast kunnen bezoekers er parkeren.

Gelet op het voorgaande zijn in het plan voldoende parkeerplaatsen opgenomen.

Locatie Slappedel 4-4a

Op het perceel is zowel in de huidige als in de nieuwe situatie voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein op te lossen. Deze situatie voor het parkeren blijft ongewijzigd. Daarnaast blijft ook de functie als tuincentrum ongewijzigd en neemt de oppervlakte van de bebouwing af. Er dus sprake van een lagere parkeerbehoefte, terwijl er op het eigen terrein meer ruimte ontstaat.

Locatie Meent ong.

Op de locatie Meent ong. wordt één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Zoals aangegeven wordt in de regels vastgelegd dat vrijstaande woningen ten minste twee parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te realiseren en in stand te houden. De minimale parkeernorm voor vrijstaande woningen in het buitengebied in een weinig stedelijke omgeving is 2. Derhalve worden op de locatie Meent ong. voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Conclusie

Voorgenomen initiatief zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen.

4.2 Externe veiligheid

De woningen zijn kwetsbare objecten die bij nieuwbouw getoetst dienen te worden aan Besluit Externe Veiligheid.

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Het is niet toegestaan nieuwe gevoelige functies te binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;



- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Transport gevaarlijke stoffen

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebieden (bron: www.risicokaart.nl)

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

- Transport over water
Er ligt in de directe omgeving van de plangebieden geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor de plangebieden.
- Transport over spoor
Er ligt in de directe omgeving van de plangebieden geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor de plangebieden.
- Wegtransport
Het plangebied 'Slappedel' ligt volledig en het plangebied 'Griftdijk' ligt voor een zeer beperkt deel binnen de 200-meter zone van de N224/Randweg. Transport van gevaarlijke stoffen over de N224/Randweg zal in deze paragraaf nader worden beschouwd. Het plangebied 'Meent ong.' ligt buiten de 200-meter zone waardoor er geen sprake is van een beperking.
- Transport per buisleiding. Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de nieuwe AMvB Buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB. Gebleken is dat in het plangebied 'Griftdijk'



een hogedruk gasleiding aanwezig is. De externe veiligheid ten aanzien van deze risicovolle ondergrondse buisleiding zal in deze paragraaf nader worden beschouwd. In de directe nabijheid van de plangebieden 'Slappedel' en 'Meent ong.' zijn geen hogedruk gasleidingen gelegen.

Risicoberekening PR en GR transport gevaarlijke stoffen

Hierover vindt nadere afstemming plaats met de RUD (PM)

Risicoberekening PR en GR transport per buisleiding

Hierover vindt nadere afstemming plaats met de RUD (PM)

Naast het berekende groepsrisico (GR) en het plaatsgebonden risico (PR) geldt voor de leiding een Belemmerde Strook (BS) van 4 meter. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding, zijn bepaalde activiteiten in de BS niet toegestaan zonder voorafgaand overleg en schriftelijke toestemming van de leidingbeheerder. Dit is doorvertaald binnen de planregels van het onderhavige bestemmingsplan door het opleggen van een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' in een zone van 4 meter aan weerszijden van het hart van de aardgasleiding.

Inrichtingen

Binnen de 10.6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van de planlocaties zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI.

Conclusie

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.

PM

4.3 Kabels en leidingen

Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Woudenberg Dorp' is het tracé van een rioolbuis aangegeven ter plaatse van de locatie 'Griftdijk'. Het plan houdt rekening met de contouren van de riooltransportleiding. Bij de groeninrichting worden geen bomen hierop geplant. Eveneens wordt, zoals in paragraaf 4.2 aangegeven, rekening gehouden met de hogedruk gasleiding ter plaatse van de locatie 'Griftdijk'.

4.4 Waterparagraaf

Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het



ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

Beleidskader rijk

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KWR) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Beleid Waterschap Vallei en Veluwe

Waterbeheerprogramma 2016 – 2021

Het Waterbeheerprogramma (WBP) is het spoorboekje én visitekaartje van het Waterschap Vallei en Veluwe voor de jaren 2016 – 2021. Dit Waterbeheerprogramma omvat de koers voor de komende zes jaar.



Het WBP wordt bewust neergezet als een 'programma' en niet meer als een waterbeheerplan. Met het WBP als programma wordt aangesloten bij het Bestuursakkoord Water. Binnen de kaders van de Waterwet, de Europese Kaderrichtlijn Water en de Deltabeslissingen wordt beschreven hoe gewerkt wordt aan de wateropgaven. Ook speelt het Waterschap alvast in op de nieuwe wetgeving omtrent ruimtelijke ordening, waarmee het WBP ook na de inwerkingtreding van de Omgevingswet houdbaar is.

Met betrekking tot het stedelijk gebied wordt in het WBP opgemerkt dat water in het bebouwde gebied onlosmakelijk is verbonden met de openbare ruimte, een verantwoordelijkheid van de gemeente. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor het verwerken van het overtollige hemelwater en grondwater en de inzameling van het afvalwater (veelal via de riolering). Bij hevige buien kan het voorkomen dat vanuit de riolering (ongezuiverde) lozingen plaatsvinden op het oppervlaktewater. Het waterschap spant zich maximaal in om bij ruimtelijke ontwikkelingen te zorgen voor een goede inpassing van het water, zodat geen wateroverlast ontstaat in kwantitatieve zin (zoals water op straat of water buiten de oevers) en in kwalitatieve zin (zoals blauwalg en stank).

Het waterschap beschouwt de waterketen als één geheel en wil het beheer van de verschillende schakels op elkaar afstemmen. Enerzijds om kosten te besparen, anderzijds om het zuiveringsrendement verder te verhogen. Dit kan het niet alleen. Immers, het waterschap beheert slechts enkele schakels in de keten. Daarom wil het waterschap de komende jaren nog intensiever samenwerken met –vooral– de gemeenten in het gebied.

Beoordeling locatie Griftdijk 3-5

Met de voorgenomen ontwikkeling zal de waterhuishouding op de locatie Griftdijk 3-5 veranderen ten opzichte van de bestaande situatie. Op de locatie met in hoofdzaak een bedrijfsfunctie worden 25 grondgebonden woningen gerealiseerd. In de huidige situatie zijn de bedrijfsterreinen nagenoeg geheel verhard. Door de planontwikkeling zal het verhard oppervlak afnemen. Dit komt met name doordat de woningen over het algemeen op ruime kavels worden gesitueerd en er daarnaast veel groen in het plan is opgenomen. Vanwege de afname van het verhard oppervlak zijn geen nadere maatregelen noodzakelijk ten aanzien van watercompensatie.

Bij nieuwbouwprojecten dient de regenwaterriolering te worden aangelegd met inachtneming van de uitgangspunten van het duurzaam omgaan met regenwater. De vuil- en regenwaterriolering worden volgens dit principe gescheiden. In verband met de hoge grondwaterstand wordt er niet geïnfiltreerd. Het hemelwater van het verhard oppervlak zal direct worden afgevoerd naar het oppervlaktewater via het regenwaterriool en de schouwwatergang naar de Woudenbergse Grift. Deze schouwwatergang voert ook het water af van de westelijk van het plangebied gelegen percelen en is gelegen tussen de percelen Griftdijk 3b en Griftdijk 5. Het Waterschap Vallei en Veluwe heeft laten weten dat de betreffende afwatering intact moet blijven. Aan deze voorwaarde zal worden voldaan. Op welke wijze zal door initiatiefnemer nader worden afgestemd met het waterschap.

Het afvalwater van de nieuwbouw zal direct op de bestaande riolering worden aangesloten overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Hiertoe dient het riool welke vanaf de Zeisterweg over het terrein van de voormalige Provinciale werf loopt, aangepast/verlegd te worden. Geen gebruik wordt gemaakt van uitlogbare bouwmetalen.

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd via de Digitale Watertoets. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of



gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. De rapportage digitale watertoets is als bijlage 2 opgenomen bij deze toelichting.

Beoordeling locatie Slappedel 4-4a

Met de voorgenomen ontwikkeling op de locatie Slappedel 4-4a zal de waterhuishouding niet veranderen ten opzichte van de bestaande situatie. Zoals uit onderstaande tabel blijkt, zal het totaal aan oppervlakteverharding in de nieuwe situatie nagenoeg gelijk zijn aan de oude situatie. Ook voor de locatie Slappedel 4-4a zijn derhalve geen nadere maatregelen noodzakelijk ten aanzien van watercompensatie.

Bestaand	Oppervlakte (m²)	Nieuw	Oppervlakte (m²)	Saldo
75% totale plangebied (4.700 m ²)	3.525	75% totale plangebied (4.700 m ²)	3.525	
Totaal verhard bestaand	3.525	Totaal verhard nieuw	3.525	0

Verharding Slappedel 4-4a

Al het hemelwater van het verhard oppervlak zal, net als in de huidige situatie, worden afgekoppeld naar het oppervlaktewater in de directe omgeving van het plangebied. Verder is tussen Slappedel 4 en 6, langs de weg, een aansluitpunt voor drukriolering aanwezig waarop enkel vuilwater mag worden aangesloten. Het afvalwater van de nieuwbouw zal hierop worden aangesloten.

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd via de Digitale Watertoets. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. De rapportage digitale watertoets is als bijlage 3 opgenomen bij deze toelichting.

Beoordeling locatie Meent ong.

Met de voorgenomen ontwikkeling zal de waterhuishouding op de locatie Meent ong. veranderen ten opzichte van de bestaande situatie. Het verhard oppervlak zal als gevolg van de planontwikkeling enigszins toenemen. De bestaande veldschuur kent een oppervlakte van circa 100 m². Het nieuwe woonperceel kent een grootte van circa 1.600 m². Ervan uitgaande dat maximaal een derde van het totale woonperceel wordt verhard, bedraagt de toename van het verhard oppervlak ruim 400 m².

Bij toename van het bestaande verhard oppervlak dient het overtollige water overeenkomstig de richtlijnen van het Waterschap als volgt verwerkt te worden:

- benutting;
- infiltratie in de bodem;
- lozing op het oppervlaktewater;
- lozing op het riool (waarbij het schone regenwater niet op de vuilwaterriolering geloosd mag worden).



Op basis van de Keur van het Waterschap Vallei en Veluwe is het verboden zonder vergunning van het Waterschap water afkomstig van een uitbreiding van verhard oppervlak te lozen op watergangen, indien de uitbreiding groter of gelijk is aan 1.500 m².

Het streven van de initiatiefnemer en het Waterschap is dat de beoogde vergroting van het verhard oppervlak niet leidt tot een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en waterkwaliteit.

Het hemelwater van het verhard oppervlak zal direct worden afgevoerd naar het oppervlaktewater in de directe omgeving van het plangebied (afkoppelen). Het afvalwater van de nieuwbouw wordt direct op de bestaande riolering aangesloten overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Bij de nieuwbouw wordt geen gebruik gemaakt van uitloogbare bouwmetalen.

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd via de Digitale Watertoets. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. De rapportage digitale watertoets is als bijlage 4 opgenomen bij deze toelichting.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen planontwikkeling.

4.5 Flora en fauna

4.5.1 Wettelijk kader

Natuurbeschermingswet

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura2000-gebied kunnen aantasten.

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is het gebied 'Kolland & Amp, Overlangbroek'. Dit gebied ligt ten zuiden van de plangebieden, op circa 8,8 kilometer afstand.

Flora- en faunawet

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

- een algemene vrijstelling voor algemene soorten;



- een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

4.5.2 Effect te vergunnen activiteiten

Onderhavig initiatief voorziet in het planologisch mogelijk maken van 25 grondgebonden woningen op de locatie 'Griftdijk' en bedrijfsbebouwing voor tuininrichting met bijbehorende bedrijfswoning op de locatie 'Slappedel'. Op de locatie 'Meent' wordt één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Hiertoe zal een groot deel van de bestaande bebouwing worden gesloopt. Deze activiteiten kunnen schadelijke effecten hebben op beschermde soorten. De Flora- en faunawet kan hierdoor worden overtreden.

Om de effecten van de voorgenomen wijziging op de aanwezige flora en fauna te bepalen is door Ecoresult een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd ten aanzien van de plangebieden 'Slappedel' en 'Griftdijk' (bijlage 5). Dit verkennend onderzoek zoomt in op de (mogelijke) schadelijke effecten door de activiteiten en op welke wijze in het kader van de wet gehandeld kan worden.

Verkennend ecologisch onderzoek locatie 'Meent ong.' wordt in april/mei 2016 uitgevoerd (PM)

Gebiedsbescherming

De plangebieden liggen op circa 8,8 kilometer afstand van het Natura-2000 gebied 'Kolland & Amp, Overlangbroek'. De plangebieden zijn niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) gelegen. Dichtstbijzijnde EHS ligt op een afstand van circa 960 meter ten westen van Griftdijk 5. Dit betreft een ecologische zone die in directe verbinding staat met de Utrechtse Heuvelrug. Voorts zijn de plangebieden niet in een belangrijk weidevogelgebied gelegen. Dichtstbijzijnde weidevogelgebied ligt op een afstand van circa 14 kilometer ten noorden van het plangebied, ten westen van Baarn.

Op voorhand is uit te sluiten dat de verwachte storende factoren die voortkomen uit de voorgenomen activiteiten afgezet tegen de ligging en doelstelling van beschermde natuurgebieden leiden tot (significant) negatieve effecten op soorten, habitattypen en wezenlijke waarden en kenmerken van Natura 2000-gebieden of Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Het verkennend veldonderzoek is op 26 november 2015 door ecologen W. Overman en K. van Veen van Ecoresult uitgevoerd. Aandacht is uitgegaan naar de aanwezige landschapselementen en habitats in en grenzend aan het plangebied om de resultaten van het bronnenonderzoek aan te scherpen. Aangezien de voorgenomen activiteiten in de categorie ruimtelijke ingrepen valt (zoals bedoeld in het kader van de Flora- en faunawet), zijn de soorten uit tabel 1, 2, 3 en vogels van de Flora- en faunawet onderzocht. Op basis van het bronnenonderzoek en de aanwezige habitats was een goede inschatting van de potenties te maken. Naar aanleiding van de bureaustudie en het veldonderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:



- In de plangebieden zijn potentieel geschikte locaties voor vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen in gebouwen aangetroffen (allen tabel 3- soorten). Aanvullend onderzoek is in beide plangebieden benodigd.
- Na het bouwrijp maken kunnen de plangebieden tijdens de werkzaamheden potentieel geschikt zijn voor rugstreeppad. Door het treffen van specifieke maatregelen kan de vestiging van de rugstreeppad worden voorkomen.
- In beide plangebieden is potentieel geschikt broedhabitat aangetroffen voor vogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn (huismus). Tevens is potentieel essentieel functioneel leefgebied aanwezig in het plangebied Slappedel 4/4a. Aanvullend onderzoek is in beide plangebieden benodigd.
- In de plangebieden is broedhabitat aangetroffen voor algemene vogelsoorten en categorie 5 soorten waarvoor in dezen in beide gevallen geldt dat de nesten alleen beschermd zijn zodra in gebruik. Tijdelijke en permanente verstoring treedt niet op wanneer de werkzaamheden worden uitgevoerd buiten de kritische periode van voortplanting (betreffende vogelsoorten hebben normaliter bezette nesten in de periode 15 maart – 15 augustus).
- Er is potentieel geschikt habitat aangetroffen voor algemene tabel I soorten uit de Flora- en faunawet (amfibieën en grondgebonden zoogdieren). De activiteiten kunnen schadelijke effecten hebben (verstoring, vernietiging) op in gebruik zijnde verblijfplaatsen. Soorten uit tabel 1 van de Flora- en faunawet zijn vrijgesteld van een ontheffing. Artikel 2 'Zorgplicht' van de Flora- en faunawet blijft wel van kracht. Het is mogelijk mitigerende maatregelen te treffen waardoor schadelijke effecten niet optreden of worden verzacht.
- In de plangebieden zijn potentieel geschikte voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen van steenmarter aanwezig. Op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens is het niet mogelijk een juiste effectbeoordeling en eventueel toetsing aan de Flora- en faunawet uit te voeren. Aanvullend onderzoek is in beide plangebieden benodigd.

4.5.3 Aanvullend onderzoek

Gelet op het voorgaande dient er aanvullend onderzoek plaats te vinden voor wat betreft vleermuis, steenmarter en huismus. Onderstaand is de planning opgenomen wanneer deze aanvullende onderzoeken worden uitgevoerd:

Vleermuis locatie 'Griftdijk'

- Twee onderzoeken in de periode 15 mei – 15 juli 2016;
- Twee onderzoeken in de periode 15 augustus – 30 september 2016.

Vleermuis locatie 'Slappedel'

- Één onderzoek in de periode 1 april – 1 oktober 2016;
- Twee onderzoeken in de periode 15 augustus – 30 september 2016.

Steenmarter locaties 'Griftdijk' en 'Slappedel'

- Vier veldbezoeken in de periode 15 maart – 15 juni.

Huisumus locaties 'Griftdijk' en 'Slappedel'

- Twee veldbezoeken in de periode 1 april – 15 mei.



Uit het voorgaande blijkt dat de laatste aanvullende onderzoeken in september 2016 zijn afgerond. De aanvullende onderzoeken worden derhalve parallel aan de procedure uitgevoerd en zullen in ieder geval worden afgerond voor de sloop- en bouwwerkzaamheden. Initiatiefnemer draagt hiervoor zorg en neemt de verantwoordelijkheid dat voldaan wordt aan de Flora- en faunawet.

4.5.4 Aanbevelingen

Zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in artikel 2 van de Flora- en faunawet. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken.

4.5.5 Conclusie

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. Dit geldt tevens voor de aanbevelingen en maatregelen welke voortvloeien uit het aanvullend onderzoek zoals beschreven in paragraaf 4.5.3. Daarnaast zullen de resultaten uit het verkennend ecologisch onderzoek locatie 'Meent ong.' worden gerespecteerd en opgevolgd.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Verkeerslawaaï

Voorliggend bestemmingsplan biedt op de locatie Griftdijk 3-5 de mogelijkheid tot het realiseren van 25 grondgebonden woningen en op de locatie Slappedel 4-4a de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning. Op de locatie Meent ong. is het mogelijk één vrijstaande woning op te richten. De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwd een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig object. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de wet geluidhinder dient plaats te vinden.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Bij woningbouw binnen deze zones dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Een uitzondering hierop zijn de wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een snelheidsregiem van maximaal 30 km/h geldt.

Normstelling

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. Voor de locatie Griftdijk 3-5 geldt, als stedelijk gebied, een voorkeursgrenswaarde van 48dB en een uiterste grenswaarde van 63 dB. Voor de locatie Slappedel 4-4a geldt, als buitenstedelijk gebied, een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een uiterste grenswaarde van 58 dB (vervangende woning).



Voor de locatie Meent ong. geldt, als buitenstedelijk gebied, een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een uiterste grenswaarde van 53 dB (nieuwe woonbestemming). De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB.

Beleidsregels gemeente Woudenberg

De gemeente Woudenberg heeft beleidsregels opgesteld voor het toekennen van hogere waarden. Deze beleidsregels zijn vastgelegd in "Beleidsregels Hogere Waarden Wet geluidhinder Gemeente Woudenberg 2012". Er zijn geen aanvullende eisen en ten hoogst toelaatbare geluidsbelastingen opgenomen die streng zijn dan de Wet geluidhinder. Wel is onder meer opgenomen dat een hogere waarde procedure alleen kan worden gestart indien deze woning ten minste één geluidsluwe zijde heeft en dat de buitenruimte(n) die als verblijfsruimte word(t)(en) gebruikt aan de geluidsluwe zijde moeten zijn gesitueerd.

Onderzoek Griftdijk 3-5

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Randweg / Zeisterweg (N224, 80 km/u), en met voorgenomen ontwikkeling worden planologisch gezien nieuwe geluidsgevoelige functies in het kader van de wet geluidhinder mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek is in dat kader dan ook noodzakelijk.

Een dergelijk akoestisch onderzoek heeft reeds plaats gevonden in het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010". Met behulp van de Standaard Rekenmethode I is voor de gezoneerde wegen de 48 dB-contour berekend. Het betreft hier veldcontouren, die geen rekening houden met onder andere de afschermende werking van tussenliggende bebouwing. Bij de berekende geluidsbelastingen is de aftrek krachtens artikel 110g Wgh toegepast. Voor de N224, wegvak Heijgraaf-Voorstraat, is berekend dat de afstand van de weg tot aan de 48 dB-contour, 211 meter bedraagt. Het plangebied ligt op circa 80 meter van de N224 en derhalve ruim binnen de 48 dB-contour. De voorkeursgrenswaarde zal dus niet gehaald worden.

Verder geldt dat de Griftdijk in de huidige situatie gezoneerd is vanwege de maximum snelheid van 50 km/u. Door de herontwikkeling zal de weg ingericht worden als 30 km/u zone, omdat er meer voetgangers en fietsers van de Griftdijk gebruik zullen gaan maken. Zoals in het voorgaande aangegeven geldt voor wegen die zijn ondergebracht in een 30 km/uur-gebied geen wettelijke geluidszone en is langs deze wegen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai in nieuwe situaties op grond van de Wgh niet verplicht. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Indien dit niet aannemelijk is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en doelmatig zijn. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting wordt bij gebrek aan wettelijke normen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wet geluidhinder hanteert voor gezoneerde wegen. Vanuit dat oogpunt worden de eerder vermelde voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde uit de Wgh als referentiekader gehanteerd. De Griftdijk is een relevante 30 km/uur-weg in de nieuwe situatie. Verder is van belang dat zodanige gevelmaatregelen worden genomen dat de maximaal aanvaarde binnenwaarde op grond van het Bouwbesluit ten hoogste 33 dB bedraagt.



Om de exacte geluidsbelasting, na aftrek artikel 110g Wet geluidhinder, op de nieuwe gevels te berekenen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door SPA-ingenieurs (19 januari 2016, bijlage 6). Nu de exacte situering van de woningen binnen het plangebied 'Griftdijk 3-5' niet vastligt, zijn voor deze locatie de geluidsbelastingen berekend op de randen van de bouwvlakken en op 3 bouwlagen.

N224

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de N224 op de bouwvlakken maximaal 52 dB bedraagt. Dit is hoger dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, maar lager dan de maximale ontheffing van 63 dB voor nieuwe woningen in stedelijk gebied. Uit het onderzoek is verder gebleken dat toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting tot 48 dB, onvoldoende doeltreffend zijn dan wel, overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijk of financiële aard.

Om de woningen te kunnen realiseren moeten hogere waarden tot 52 dB worden vastgesteld ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de N224. Het betreft in hoofdzaak woningen welke gerealiseerd worden binnen de bouwvlakken in het zuidelijk deel van het plangebied.

Griftdijk (30 km/u)

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Griftdijk op de bouwvlakken maximaal 54 dB bedraagt. Dit is hoger dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, maar ruim lager dan de maximale ontheffing, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Uit het onderzoek is verder gebleken dat toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting tot 48 dB, onvoldoende doeltreffend zijn dan wel, overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijk of financiële aard. Omdat 30 km/uur wegen volgens de Wet geluidhinder niet gezoneerd zijn, kan voor de geluidsbelasting van deze wegen geen hogere waarde worden verleend. Nu de geluidsbelasting ten gevolge van de 30 km/uur wegen hoger is dan de voorkeurswaarde, maar ruim lager dan de maximale ontheffing is de geluidbelasting ten gevolge van deze 30 km/uur wegen aanvaardbaar.

Onderzoek Slappedel 4-4a

Onderhavig bestemmingsplan voorziet op de locatie Slappedel 4-4a in het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning. Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Randweg / Zeisterweg (N224, 80 km/u) en de Slappedel (60 km/u), en met voorgenomen ontwikkeling wordt planologisch gezien een nieuwe geluidsgevoelige functie in het kader van de wet geluidhinder mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek is in dat kader dan ook noodzakelijk. In bovengenoemd akoestisch onderzoek is de exacte geluidsbelasting op de nieuwe gevels berekend.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de N224 op de nieuwe woning maximaal 56 dB bedraagt en ten gevolge van de Slappedel 49 dB. Dit is voor beide wegen hoger dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, maar lager dan de maximale ontheffing van 58 dB (vervangende woning). Uit het onderzoek is verder gebleken dat toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting tot 48 dB, onvoldoende doeltreffend zijn dan wel, overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijk of financiële aard.



Om de woning te kunnen realiseren moet een hogere waarde van 56 dB worden vastgesteld ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de N224 en van 49 dB ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Slappedel.

Onderzoek Meent ong.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet op de locatie Meent ong. in het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning. Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Meent (60 km/u-deel) en de N224 (80 km/u), en met voorgenomen ontwikkeling wordt planologisch gezien een nieuwe geluidsgevoelige functie in het kader van de wet geluidhinder mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek is in dat kader dan ook noodzakelijk. Daarnaast is het plangebied gelegen in de nabijheid van de Meent (30 km/u-deel) en de Griftdijk (30 km/u). Om de exacte geluidsbelasting, na aftrek artikel 110g Wet geluidhinder, op de nieuwe gevels te berekenen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door SPA ingenieurs (29 maart 2016, bijlage 7).

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Meent (60 km/u-deel) op de nieuwe woning maximaal 48 dB bedraagt en ten gevolge van de N224 maximaal 43 dB. Ten gevolge van de beide gezoneerde wegen wordt de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder derhalve niet overschreden. Deze wegen vormen geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

De geluidbelasting die optreedt ten gevolge van de Meent (30 km/u-deel) op de nieuwe woning bedraagt maximaal 30 dB en ten gevolge van de Griftdijk maximaal 27 dB. De geluidbelasting ten gevolge van de beide 30 km-wegen is ruim lager dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelastingen ten gevolge van de Meent (30 km/u-deel) en de Griftdijk aanvaardbaar zijn.

Cumulatie geluid en Bouwbesluit

Om te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012, moet een voldoende karakteristieke geluidwering van de gevels worden bereikt. Daarmee moet bij het ontwerp van de woningen rekening worden gehouden. Ten behoeve van de bepaling van eventuele geluidwerende voorzieningen, dient gerekend te worden met de gecumuleerde geluidsbelasting exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder. Extra geluidwerende voorzieningen kunnen noodzakelijk zijn om het maximale binnenniveau niet te overschrijden. Het maximaal toelaatbare binnenniveau ter plaatse van woningen bedraagt 33 dB. Conform het Bouwbesluit wordt als uitgangspunt genomen dat een gevel van een gebouw een minimale gevelwering heeft van 20 dB. Derhalve dient bij een geluidsbelasting vanaf 53 dB geluidwerende voorzieningen bepaald te worden.

Volgens het Bouwbesluit 2012 hoeft bij de bepaling van de geluidwering van de gevels alleen rekening gehouden te worden met de vastgestelde hogere grenswaarde. Er moet worden uitgegaan van de totale gecumuleerde geluidsbelasting vanwege alle geluidbronnen waarvoor een hogere waarde vastgesteld moet worden. Vanuit een goed woon- en leefklimaat is het aan te bevelen om uit te gaan van de totale gecumuleerde geluidsbelasting vanwege alle relevante wegen (inclusief 30 km/uur wegen). Voor onderhavige ontwikkeling is er voor de locaties 'Griftdijk' en 'Slappedel' sprake van een maximale gecumuleerde geluidsbelasting van 60 dB. De grenswaarde van 53 dB wordt op de locatie 'Griftdijk 3-5' in hoofdzaak overschreden ter plaatse van de bouwvlakken aan de randen van het plangebied. Op de locatie 'Slappedel 4-4a' is er op de voorgevel en op de zijgevels sprake van een overschrijding van de grenswaarde van 53 dB. Derhalve zijn er aanvullende geluidwerende



voorzieningen noodzakelijk bij de nieuwe woning aan de Slappedel en bij een deel van de nieuwe woningen op de locatie 'Griftdijk 3-5' om aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen. Voor de locatie 'Meent' is er ten aanzien van de nieuwe woning sprake van een maximale gecumuleerde geluidbelasting van 53 dB. Normaliter zal ter plaatse met moderne standaard bouwmaterialen derhalve voldaan worden aan de minimale geluidwering van de gevels.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, nadat er een procedure hogere grenswaarde is doorlopen voor een deel van de nieuw te bouwen woningen. Verder wordt gewezen op het feit dat er bij de aanvraag omgevingsvergunning bij een deel van de woningen rekening moet worden gehouden met extra gevelmaatregelen in het kader van het maximaal toelaatbare binnenniveau.

4.6.2 Spoorwegverkeerslawaai

Gebleken is dat onderhavige planontwikkeling niet gelegen is binnen de wettelijke zone van een spoorweg.

4.6.3 Industrielawaai

Gebleken is dat onderhavige planontwikkeling niet gelegen is binnen de wettelijke zone van een industrieterrein.

4.6.4 Conclusie

Geconcludeerd kan dan ook worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor voorgenomen initiatief.

4.7 Bedrijven en Milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

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

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



Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' danwel 'gemengd gebied'. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied.

Met name gelet op de ligging nabij de drukke provinciale Zeisterweg (N224) kan in ieder geval het zuidelijk deel van de locatie 'Griftdijk' worden gekarakteriseerd als gemengd gebied. Ter plaatse kent het gebied al een hogere milieubelasting voor wat betreft geluid. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De omgeving van de locatie 'Slappedel' kan door de ligging in de nabijheid van meerdere bedrijven en langs dezelfde drukke provinciale weg eveneens worden gekarakteriseerd als gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.



4.7.2 Onderzoek / beoordeling

Onderzoek Griftdijk 3-5

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de situatie ter plaatse van de locatie Griftdijk 3-5. Bij de toetsing is de planologische situatie maatgevend. De bedrijvigheid die zich volgens het planologische regime mag vestigen komt aan de orde. Er wordt derhalve uitgegaan van de maximale planologische invulling van de toegekende bestemming.

De situatie ter plaatse van het plangebied betreft de toevoeging van in totaal 25 nieuwe burgerwoningen (inclusief de bestaande woningen Griftdijk 3a en Griftdijk 5). Gebleken is dat burgerwoningen milieugevoelige objecten zijn. In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen maatschappelijke bestemmingen of bedrijfsbestemmingen. In het plangebied bevindt zich één bedrijfsbestemming, te weten:

- Griftdijk 3 (Bouwbedrijf Morren BV), bestemming “Bedrijf-2”;

Ter plaatse van de Griftdijk 3 vigeert de bestemming “Bedrijf-2” op grond waarvan bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Voor dergelijke bedrijven geldt een maximale richtafstand van 30 meter tot een rustige woonwijk, waarbij het aspect geluid maatgevend is. Deze afstand kan worden verkleind naar 10 meter voor onderhavig gemengd gebied, zoals uiteengezet in paragraaf 4.7.1. Deze afstand dient gemeten te worden vanaf de rand van het bestemmingsvlak zoals opgenomen in het daarvoor geldende bestemmingsplan.

Met onderhavige ontwikkeling wordt voldaan aan de richtlijnen uit de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’. Het dichtstbijzijnde bouwvlak behorende bij de bestemming ‘Wonen-1’ is gelegen op circa 16 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand en is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse gewaarborgd.

Daarnaast geldt dat met onderhavige planontwikkeling een verbetering wordt bereikt ten opzichte van de bestaande situatie voor wat betreft milieuzonering. In de bestaande situatie is direct naast het bedrijf aan de Griftdijk 3 de burgerwoning Griftdijk 3A gelegen. Deze burgerwoning wordt in noordelijke richting verplaatst waardoor de afstand tot de dichtstbijzijnde woning in noordelijke richting minimaal 16 meter bedraagt. Hiermee wordt enerzijds een verbetering bereikt voor het bedrijf aan de Griftdijk 3 nu aan deze zijde meer (milieu)ruimte ontstaat. Anderzijds wordt de afstand van de burgerwoning Griftdijk 3A tot het bedrijf aan de Griftdijk 3 vergroot waardoor een verbetering van het woon- en leefklimaat optreedt. Tot slot wordt opgemerkt dat onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om het bedrijf aan de Griftdijk 3 binnen de planperiode om te zetten naar een woonfunctie.

Ter plaatse van het perceel Zeisterweg 14 worden hobbymatig enkele paarden gehouden. De paardenbak grenst nagenoeg aan de achtertuinen van de woningen welke in het zuidwesten van het plangebied kunnen worden opgericht. Er zijn geen lichtmasten aanwezig. Omdat het hobbymatig houden van dieren betreft wordt dit niet aangemerkt als een inrichting in het kader van het Activiteitenbesluit. Vanuit het Activiteitenbesluit gelden dan ook geen afstandseisen. Daarbij is ook van belang dat het conform de vigerende bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarde – Reliëf’ ter plaatse niet mogelijk is om bedrijfsmatig paarden te houden.



Verder heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 27 november 2013 (zaaknummer: 201304054/1/R2) het acceptabel geacht dat van hobbymatig gebruik van een paardenbak enige overlast wordt ondervonden. In casu is het acceptabel dat de nieuwe bewoners in beperkte mate overlast kunnen ondervinden, temeer nu de bewoners bij de aankoop van de woning dit mee kunnen wegen in hun aankoopbeslissing.

Onderzoek Slappedel 4-4a

Aan de hand van vorenstaande regeling is eveneens onderzoek verricht naar de situatie ter plaatse van de locatie Slappedel 4-4a. Bij de toetsing is de planologische situatie maatgevend. De bedrijvigheid die zich volgens het planologische regime mag vestigen komt aan de orde. Er wordt derhalve uitgegaan van de maximale planologische invulling van de toegekende bestemming.

De situatie ter plaatse van het plangebied betreft het mogelijk maken van één nieuwe bedrijfswoning. Gebleken is dat bedrijfswoningen milieugevoelige objecten zijn. Daarnaast worden ter plaatse van het plangebied deels bedrijfsactiviteiten in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt (tuincentrum) en deels tot en met categorie 3.1. Bedrijfsactiviteiten in categorie 3.1 zijn slechts mogelijk binnen een beperkt gedeelte van het bouwvlak en enkel in de categorie 'timmerwerkfabriek'. Dit betreft feitelijk de werkplaats waar timmerwerkzaamheden plaatsvinden, alsmede het vervaardigen van overige artikelen van hout met een productieoppervlak kleiner dan 200 m². In de nabije omgeving van de nieuwe bedrijfsbestemming bevinden zich twee bedrijfswoningen en één burgerwoning, te weten:

- Slappedel 2 (bedrijfswoning)
- Slappedel 2a (bedrijfswoning)
- Slappedel 6 (burgerwoning)

Zoals aangegeven zijn binnen het plangebied bedrijfsactiviteiten in categorie 2 toegestaan (tuincentrum), met uitzondering van een specifiek aangeduid gedeelte van het bouwvlak. Voor bedrijfsactiviteiten in categorie 2 geldt, in gemengd gebied, een maximale richtafstand van 10 meter. Voor bedrijfsactiviteiten in categorie 3.1 bedraagt deze maximale richtafstand 30 meter.

De afstand van de bestemmingsgrens tot de dichtstbijzijnde gevel van de woning Slappedel 6, bedraagt circa 12 meter. De afstand van het deel waar de bedrijfsactiviteiten in categorie 3.1 zijn toegestaan tot de dichtstbijzijnde gevel van de woning Slappedel 6, bedraagt circa 35 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden.

De afstand van de bestemmingsgrens tot de (bedrijfs)woningen Slappedel 2 en 2a bedraagt respectievelijk circa 36 meter en circa 37 meter. De afstand van het deel waar de bedrijfsactiviteiten in categorie 3.1 zijn toegestaan tot deze woningen bedraagt respectievelijk circa 80 meter en circa 105 meter. Hiermee wordt eveneens voor de (bedrijfs)woningen Slappedel 2 en 2a voldaan aan de richtafstanden.

Andersom geldt dat in de nabije omgeving van de nieuwe bedrijfswoning Slappedel 4 zich één bedrijfsbestemming bevindt, te weten:

- Slappedel 2, bestemming "Bedrijf-2", met aanduiding 'transportbedrijf'



Ter plaatse van de Slappedel 2 vigeert de bestemming "Bedrijf-2" op grond waarvan bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Op grond van de aanduiding is echter tevens een transportbedrijf toegestaan, voor zover voorkomend in categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor dergelijke bedrijven geldt, in gemengd gebied, een maximale richtafstand van 50 meter. De nieuwe (bedrijfs)woning Slappedel 4 bevindt zich op circa 55 meter afstand, gemeten vanaf de rand van het bestemmingsvlak. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Wet geurhinder en veehouderij

Van belang is dat door ontwikkelingen in het voorliggende plan geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende (agrarische) bedrijven en de bedrijfsontwikkeling van deze bedrijven. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich één grondgebonden agrarisch bedrijf.

In artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij is bepaald dat de afstand tussen een veehouderij (een grondgebonden bedrijf) waar dieren worden gehouden, waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object tenminste bedraagt:

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Binnen het bouwvlak aan de Slappedel 8-10 bevindt zich een grondgebonden agrarisch (melkvee)bedrijf. Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. Artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij stelt dat de afstand tussen een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en een grondgebonden bedrijf minimaal 50 meter moet bedragen. Het agrarisch bouwvlak bevindt zich op ten minste 75 meter van de nieuwe bedrijfswoning. Bovendien is de dichterbij gelegen bestaande burgerwoning Slappedel 6 reeds maatgevend. Binnen een afstand van 50 meter van het nieuwe geurgevoelige object zijn geen agrarische bedrijven gelegen.

Onderzoek Meent ong.

Aan de hand van vorenstaande regeling is eveneens onderzoek verricht naar de situatie ter plaatse van de locatie Meent ong. Bij de toetsing is de planologische situatie maatgevend. De bedrijvigheid die zich volgens het planologische regime mag vestigen komt aan de orde. Er wordt derhalve uitgegaan van de maximale planologische invulling van de toegekende bestemming.

De situatie ter plaatse van het plangebied betreft de toevoeging van in totaal één nieuwe burgerwoning. Gebleken is dat burgerwoningen milieugevoelige objecten zijn. In de nabije omgeving van het plangebied en in het plangebied zelf bevinden zich geen maatschappelijke bestemmingen of bedrijfsbestemmingen.

Het dichtstbijzijnde bouwvlak voor een grondgebonden agrarisch bedrijf is gelegen op ruim 180 meter. Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom waar de afstand tussen een geurgevoelig object en een grondgebonden agrarisch bedrijf op grond van de Wet geurhinder en veehouderij minimaal 50 meter dient te bedragen. Aan deze afstand wordt derhalve ruim voldaan.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom zijn milieugevoelige objecten in de omgeving van de locatie Slappedel 4-4a op voldoende afstand gelegen van de



bedrijfsactiviteiten die mogelijk worden gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. De taken in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) behelzen o.a. het integreren van archeologie in de ruimtelijke procedures (zoals vergunningen en Projectbesluiten) en de koppeling tussen bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen (art. 38 en 41 Monumentenwet).

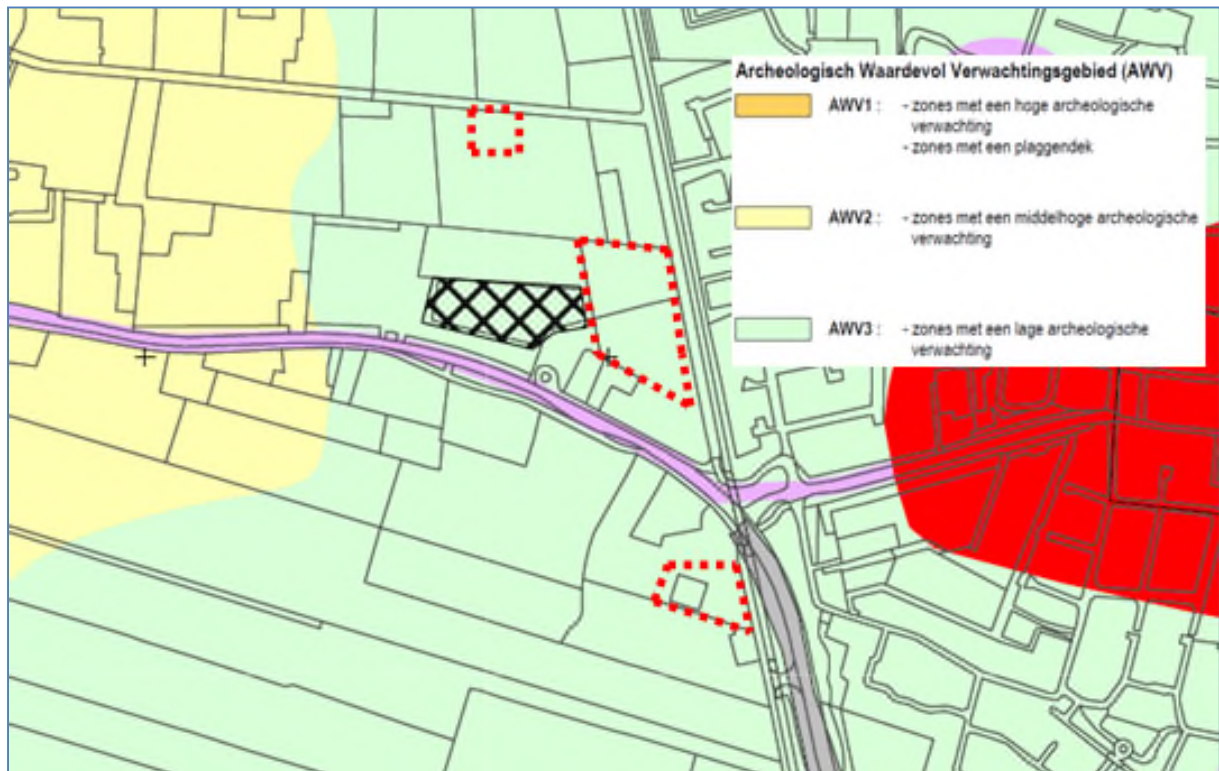
De Monumentenwet verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij een omgevingsvergunning rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van voorschriften in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van bouw- en aanlegvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Deze voorschriften kunnen betrekking hebben op archeologisch vooronderzoek dat de aanvrager van de vergunning moet laten uitvoeren. Aan de vergunning zelf kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden, met als uiterste de verplichting tot planaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.

Archeologische verwachting

De gemeente Woudenberg toetst initiatieven aan de archeologische beleidsadvieskaart. Op deze kaart liggen de locaties Griftdijk 3-5, Slappedel 4-4a en Meent ong. allen in een zone met een lage archeologische verwachting. In dergelijke gebieden dienen bodemingrepen dieper dan de huidige verstoringsdiepte (30 cm –Mv) te worden vermeden. Indien dit niet mogelijk is dient bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² voorafgaand aan ruimtelijke planvorming archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Het totale plangebied Griftdijk 3-5 kent een oppervlakte van 15.197 m². Hier zit echter 482 m² van de bestaande (woon)kavel Griftdijk 5 bij in welke planologisch van bedrijfswoning naar burgerwoning wordt omgezet. Daarnaast blijft het terrein aan de Griftdijk 3 van Bouwbedrijf Morren BV ter grootte van in totaal 1.362 m² ongewijzigd bestaan. Aan dit terrein wordt enkel een wijzigingsbevoegdheid toegekend. Verder is er in het plangebied sprake van circa 1.950 m² aan verharding en ruim 1.500 m² aan groen. Concluderend wordt niet meer dan 10.000 m² aan bodemingrepen gedaan dieper dan de huidige verstoringsdiepte. De locatie Slappedel 4-4a kent een oppervlakte van circa 4.700 m², terwijl de locatie Meent ong. een oppervlakte kent van circa 1.500 m². Gelet op het voorgaande is bij geen van de drie locaties archeologisch onderzoek noodzakelijk.





Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart met aanduiding plangebieden

Cultuurhistorie

De plangebieden hebben geen dubbelbestemming voor cultuurhistorie. Ook liggen in de gebieden geen gebouwen met een monumentenstatus. Er gelden geen specifieke voorwaarden voor cultuurhistorie. Het historische karakter van de Griftdijk blijft met het plan gehandhaafd. Met het plan worden in het verlengde van het bestaande historische lint vrijstaande gebouwen met doorzichten naar het buitengebied toegevoegd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is er geen aanleiding voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek. Het initiatief tast de cultuurhistorische en archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan de onderhavige planontwikkeling.

4.9 Bodemkwaliteit

4.9.1 Wettelijk kader

De Wet Bodembescherming (Wbb) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in een plangebied in overeenstemming is met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien op een planlocatie sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Met voorliggend initiatief zal het gebruik van de gronden worden gewijzigd naar wonen voor wat betreft de plangebieden 'Griftdijk' en 'Meent' en naar 'Bedrijf' met bedrijfswoning voor wat betreft het plangebied 'Slappedel'. Door middel van verkennende bodemonderzoeken (in combinatie met een verkennend asbestonderzoek) is door Hunneman Milieu-



Advies in beeld gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie ter plaatse van Slappedel 4-4a en Griftdijk 5 bij elkaar passen (bijlage 8 en 9). Ten aanzien van Griftdijk 3b is door Geofoxx een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 10).

Verkennd bodemonderzoek locatie Griftdijk 3a en locatie Meent ong. wordt in april/mei 2016 uitgevoerd (PM)

4.9.2 Onderzoek / beoordeling

Locatie Slappedel 4-4a

Verkennd bodemonderzoek in combinatie met verkennd asbestonderzoek, 8 april 2016

Zintuiglijk zijn in diverse monsterpunten zwakke bijmengingen aan kolengruis en/of asfalt, aardewerk en brokken puin waargenomen. Zintuiglijk zijn in de vaste bodem, ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank, geen oliecomponenten waargenomen.

Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal op en/of in de bodem aangetroffen. Analytisch is geen asbest aangetoond boven de bepalingsgrens (1,0 mg/kg d.s.).

Analytisch zijn in de bovengrond, met uitzondering van monsterpunt 7, geen tot licht verhoogde gehalten aangetoond. In monsterpunt 7 zijn sterk verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten aan koper, lood en zink overschrijden de interventiewaarden. De aangetoonde gehalten zijn naar verwachting te relateren aan de bijmengingen met kolengruis en aardewerk. In de ondergrond zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.

Analytisch is in het grondwater een verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de streefwaarde, maar vormt geen aanleiding tot nader onderzoek.

Wij adviseren om ter plaatse van monsterpunt 7, een nader onderzoek uit te voeren naar de ernst, mate en omvang van de aangetoonde verontreiniging met zware metalen.

Verder adviseren wij om de bovengrond, ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank, vanwege de licht verhoogd aangetoonde gehalte aan minerale olie tijdens de herontwikkeling van het terrein, te verwijderen.

Op het overige terrein is op basis van de onderzoekresultaten de actuele bodemkwaliteit voldoende vastgesteld.

Locatie Griftdijk 3b

Actualiserend bodemonderzoek, maart 2016

In opdracht van de gemeente Woudenberg heeft Geofoxx een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Griftdijk 3b te Woudenberg. De aanleiding van het onderzoek wordt gevormd door enerzijds de aanwezigheid van verontreinigingen op het terrein en anderzijds de voorgenomen transactie (verkoop), de bestemmingswijziging en geplande nieuwbouw van woningen op de locatie. Het onderzoek heeft tot doel om de informatie met betrekking tot de eerder aangetroffen verontreinigingen te actualiseren, zodat daarmee een inschatting kan worden gemaakt van de te verwachten sanerende maatregelen voorafgaand aan de herinrichting.

Op het westelijke terreindeel is onder de verhardingslaag een sterk verontreinigde zandige ophooglaag met puin, beton en (mogelijk teerhoudend) asfalt aangetroffen. De omvang van de sterke



verontreiniging met PAK wordt geschat op ca. 450 m³ (globaal 900 m²; van 0,5 tot 1,0 m-mv). De verontreiniging betreft waarschijnlijk een historische verontreiniging (van vóór 1987), ontstaan door het aanbrengen van verontreinigd ophoogmateriaal (met bijmengingen) bij het ontwikkelen van dit deel van het terrein. Aangezien op enkele plaatsen sterke verontreinigingen zijn aangetoond en de geschatte omvang wordt uitgegaan van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Centraal op het terrein, ten noorden van de loods met strooizout zijn in het grondwater licht verhoogde gehalten cyanide en chloride aangetoond. Deze verontreiniging is gerelateerd aan het opslaan van strooizout, waarin cyanide-houdend anti-klontermiddel aanwezig is. Al tijdens onderzoek in 1992 is chloride (destijds geen cyanide onderzocht) in het grondwater aangetoond. Uit de historische gegevens kon voorsnog niet worden afgeleid wanneer en waar op het terrein dit is ontstaan en waar op het terrein deze verontreiniging was gevonden in 1992. Op basis van het bovenstaande wordt aangenomen dat deze verontreiniging hoogstwaarschijnlijk wel (al deels) vóór 1987 is ontstaan. Aangezien de huidige zoutopslag vanaf 1997 op een betonvloer en afgeschermd (wanden en dak) plaatsvindt, is het niet waarschijnlijk dat er verontreiniging na 1997 is bijgekomen.

Naast de olie-waterscheider (oostelijk terreindeel) is (destijds) een matige verontreiniging met naftaleen in het grondwater en een lichte verontreiniging met olie in de grond aangetoond. Op basis van afperkend onderzoek lijkt sprake te zijn van een beperkte verontreiniging. De verontreiniging is waarschijnlijk gerelateerd aan het gebruik van de OWS.

Voorafgaand aan de herinrichting dient het terrein geschikt te worden gemaakt voor de nieuwe bestemming (wonen). Hierbij dienen de opstallen, verharding, (puin)fundering, ophooglaag en installatie (OWS) te worden verwijderd. Tegelijk met de (puinhoudende) ophooglaag kan meteen de met PAK verontreinigde bodem worden gesaneerd. Ook de verontreinigde bodem rond de OWS kan gelijktijdig met het verwijderen van de OWS worden ontgraven.

Geadviseerd wordt met het bevoegd gezag te overleggen in hoeverre en tot welke terugsaneerwaarde de grondwaterverontreiniging met strooizout (chloride, cyanide) dient te worden gesaneerd. Na verwijderen van de verharding en na ontgraving van grondverontreinigingen zal de verontreiniging waarschijnlijk op natuurlijke wijze (uitspoeling) verminderen. Bij het ontgraven en mogelijk het bouwrijp maken, wordt bij eventuele noodzakelijke bemaling de verontreiniging in het grondwater eveneens deels verwijderd. Hierna zijn mogelijk geen aanvullende sanerende handelingen meer noodzakelijk en is het terrein daarna geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Locatie Griftdijk 5

Verkennend bodemonderzoek in combinatie met verkennend asbestonderzoek, 8 april 2016

Zintuiglijk zijn in de bovengrond, in diverse monsterpunten zwakke tot uiterste bijmengingen aan (brokken) puin waargenomen. Ten noorden van de showroom/kantoor is een olieverontreiniging waargenomen. Ter plaatse van de voormalige en huidige bovengrondse dieseltank zijn zintuiglijk geen oliecomponenten waargenomen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal op en/of in de bodem aangetroffen.

Analytisch zijn in de deels uiterst puinhoudende grond en in het grondwater geen tot licht verhoogde gehalten aangetoond.



Ten noorden van de showroom/kantoor is zowel in de vaste bodem als in het grondwater een sterke olieverontreiniging aangetroffen. De maximaal aangetoonde gehalten aan vluchtige aromaten en minerale olie overschrijden de interventiewaarden. De olieverontreiniging is niet ingekaderd.

Analytisch is in een deel van de uiterst puinhoudende bovengrond een gewogen gehalte aan asbest aangetoond van 88 mg/kg d.s. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de ½ interventiewaarde voor asbest in grond (50 mg/kg d.s.) en vormt formeel gezien aanleiding tot nader onderzoek. Omdat het asbest is aangetoond in een relatief klein gebied (< 1000 m²), en geen gehalten zijn aangetoond boven de interventiewaarde, adviseren wij om de uiterst puinhoudende bodemlaag, tijdens de herontwikkeling van de locatie, separaat te ontgraven en te bemonsteren. Op basis van de bemonsteringsresultaten kunnen de hergebruikmogelijkheden worden bepaald.

Ten aanzien van de aangetroffen olieverontreiniging ten noorden van de showroom/kantoor adviseren wij om een nader onderzoek uit te voeren naar de ernst, mate en omvang, in zowel de vaste bodem als in het grondwater.

4.9.3 Nader onderzoek

Gelet op het voorgaande dient er nader onderzoek plaats te vinden voor wat betreft de locaties 'Slappedel 4-4a' en 'Griftdijk 5'. Het nader onderzoek zal parallel aan de procedure worden uitgevoerd. Initiatiefnemer draagt hiervoor zorg en neemt de verantwoordelijkheid dat voldaan wordt aan de Wet bodembescherming.

4.9.4 Conclusie

De aangetroffen verontreiniging ter plaatse van de locatie Griftdijk 3b zal worden verwijderd. In overleg met het bevoegd gezag wordt bepaald op welke wijze de bodem geschikt wordt gemaakt voor het beoogde gebruik. Voorts zullen de in de verschillende onderzoeken genoemde aanbevelingen en maatregelen worden (over)genomen. Dit geldt tevens voor de maatregelen en aanbevelingen welke voortvloeien uit het nader onderzoek voor de locaties 'Slappedel 4-4a' en 'Griftdijk 5' zoals beschreven in paragraaf 4.9.3. Daarnaast zullen de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek locatie 'Griftdijk 3a' en 'Meent ong.' worden gerespecteerd en opgevolgd.

4.10 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- a. de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- b. de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- c. de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma



Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;

d. het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden, waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling "niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.



Initiatief is NIBM

Onderhavig initiatief voorziet in het planologisch mogelijk maken van 25 grondgebonden woningen op de locatie 'Griftdijk' en bedrijfsbebouwing voor tuinrichting met bijbehorende bedrijfswoning op de locatie 'Slappedel'. Op de locatie 'Meent' wordt één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Gezien de beperkte omvang kan elk van de projecten worden aangemerkt als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

4.11 Niet gesprongen explosieven (NGE's)

In het kader van niet gesprongen explosieven heeft Bodac B.V. op 28 februari 2011 een vooronderzoek conventionele explosieven gedaan in het beheergebied van het Waterschap Vallei & Eem. Het betrof een onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven of delen daarvan binnen een afstand van 50 meter van de bij het waterschap in beheer zijnde waterwegen. De classificatie 'verdacht' wordt gegeven indien er een redelijk vermoeden bestaat van de aanwezigheid van één of meerdere conventionele explosieven, welke na de Tweede Wereldoorlog in de bodem zijn achtergebleven en dit redelijk vermoeden met geverifieerd feitenmateriaal kan worden onderbouwd. De locaties 'Griftdijk', 'Slappedel' en 'Meent' zijn, op basis van het vooronderzoek, allen aangemerkt als 'verdacht'.



Conventionele explosieven bodembelastingkaart (bron: Vooronderzoek Bodac B.V.)



Gezien de (graaf)werkzaamheden die in het verleden in de plangebieden hebben plaatsgevonden, wordt er vanuit gegaan dat de grond voldoende geroerd is. Aanwezigheid van eventuele explosieven zou in dat geval reeds eerder zijn opgemerkt. Desondanks wordt bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening gehouden met het feit dat de plangebieden zijn aangemerkt als 'verdacht'.

Het aspect explosieven vormt geen beletsel voor het bestemmingsplan.

4.12 Programma Aanpak Stikstof

4.12.1 Wettelijk kader

Met ingang van 1 juli 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) in werking getreden. Doel van het PAS is het doorbreken van de impasse waarbij Natura 2000-gebieden een rem hebben gezet op economische ontwikkeling. Met het PAS wordt ruimte gecreëerd voor economische activiteiten, enerzijds door het treffen van herstelmaatregelen in Natura 2000-gebieden, anderzijds door agrarische stikstofemissies sterk terug te dringen.

Bij het uitbreiden van (bedrijfs)activiteiten of het opstarten van nieuwe (bedrijfs)activiteiten met relevante stikstofemissies, dient de (toename van) de stikstofdepositie te worden berekend. Hiervoor is het rekenprogramma AERIUS ontwikkeld. Volgt uit deze berekening dat de bijdrage beperkt is (< 0,05 mol N/ha/jaar), dan is verdere actie niet nodig. Bij een bijdrage boven de 0,05 mol N/ha/jaar geldt over het algemeen een meldingsplicht en overstijgt de bijdrage de 1,00 mol N/ha/jaar dan moet een Natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd worden. Voor een paar Natura 2000-gebieden gelden strengere eisen ten aanzien van vergunningplicht. Bij het aanvragen van een Natuurbeschermingswetvergunning zal aanspraak gemaakt moeten worden op ontwikkelingsruimte.

4.12.2 Beoordeling

Zoals aangegeven is voor het berekenen van de stikstofdepositie het rekenprogramma AERIUS ontwikkeld. Voor de drie locaties is afzonderlijk een berekening uitgevoerd. Deze berekeningen voor de locaties 'Griftdijk', 'Slappedel' en 'Meent' zijn respectievelijk als bijlage 11, 12 en 13 bij deze toelichting gevoegd. Hieruit blijkt dat op geen van de locaties er sprake is van een toename van de stikstofdepositie (0,00 mol/ha/jaar). Derhalve is er geen melding of vergunning benodigd. Een toename van de stikstofdepositie van minder dan 0,051 mol/ha/jaar wordt niet gezien als een significante toename.

4.12.3 Conclusie

Het PAS vormt geen belemmering voor de onderhavige planontwikkelingen.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemene juridische opzet

In voorliggend bestemmingsplan wordt de planologisch-juridische basis gelegd voor de ontwikkeling van de locaties Griftdijk 3-5, Slappedel 4-4a en Meent ong. Het bestemmingsplan vormt een belangrijke functie als toetsingskader voor bouwaanvragen en het toekomstige gebruik van de gronden en gebouwen.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Onderdeel van de wetgeving zijn de RO standaarden 2012. Deze standaarden schrijven in grote lijnen voor hoe het bestemmingsplan er uit moet zien en welke benamingen worden gehanteerd. Het bestemmingsplan voldoet aan deze richtlijnen.

5.2 Regels

Bij het opstellen van de regels zal zoveel mogelijk worden aangesloten bij de regels van de gemeente voor vergelijkbare projecten. De belangrijkste bestemmingsregels en de wijze waarop deze worden uitgewerkt komen hieronder aan bod.

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Voor de begrippen en de wijze van meten wordt aangesloten bij de standaard van recent vastgestelde bestemmingsplannen van de gemeente. Indien maatwerk in de begrippen noodzakelijk wordt geacht wordt hierover afgestemd met de gemeente.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Om de gewenste herontwikkeling van het juiste planologische kader te voorzien worden in het bestemmingsplan “Griftdijk 3-5, Slappedel 4-4a en Meent ong.” de volgende regels voorzien.

Bedrijf

Aan het bedrijfsterrein van Bouwbedrijf Morren BV (inclusief de bedrijfswoning), wordt de bestemming ‘Bedrijf’ toegekend. De planologische mogelijkheden worden overgenomen van de vigerende bestemming ‘Bedrijf-2’.

De locatie Slappedel 4-4a krijgt volledig de bestemming ‘Bedrijf’ met de aanduiding ‘tuincentrum’. Binnen deze bestemming is derhalve een tuincentrum toegestaan. Nu er geen sprake is van groothandelsactiviteiten vallen de activiteiten van LAWO onder de noemer ‘tuincentrum’, zijnde milieucategorie 2. In de werkplaats vinden timmeractiviteiten / vervaardiging artikelen van hout plaats op een productieoppervlak kleiner dan 200 m². Voor dit deel van het bouwvlak wordt derhalve een aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf-timmerwerkfabriek’ opgenomen waarbinnen een timmerwerkfabriek uit ten hoogste milieucategorie 3.1 is toegestaan. Het bouwvlak voor de beoogde bedrijfswoning krijgt de specifieke aanduiding ‘bedrijfswoning’.

Groen

De groenstructuren van het plan aan de Griftdijk 3-5 krijgen de bestemming ‘Groen’.



Tuin

De voortuinen aan de Griftdijk hebben de bestemming “Tuin” gekregen.

Verkeer-Verblijfsgebied

De nieuwe wegen van de locatie Griftdijk 3-5 krijgen de bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’.

Wonen

Voor de vrijstaande woning op de locatie Meent ong. wordt de bestemming ‘Wonen’ opgenomen. Het bouwvlak is niet specifiek vastgelegd om flexibiliteit te bieden voor de verdere uitwerking van de nieuwe bewoner en zijn architect. Wel is een geveleijn opgenomen waarin de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd dient te worden.

Wonen-1

Voor de woningen op de locatie Griftdijk 3-5 wordt de bestemming ‘Wonen-1’ opgenomen. De bouwvlakken worden niet per woning vastgelegd om flexibiliteit te bieden voor de verdere uitwerking van de nieuwe bewoner en zijn architect. Om in te kunnen spelen op de actuele woningbehoefte zijn in een deel van het plangebied meerdere woningtypen mogelijk. Het maximum aantal wooneenheden is bepaald op 25 (inclusief de bestaande woning aan de Griftdijk 3a en aan de Griftdijk 5). Voor de twee bouwvlakken die grenzen aan het buitengebied is een maximum aantal woonheden van 4 opgenomen.

Leiding-Gas

De gasleiding welke door het plangebied loopt is positief bestemd. Aan weerszijden van deze leiding geldt een zakelijke recht strook waarmee rekening moet worden gehouden bij toekomstige ontwikkelingen en graafwerkzaamheden. De regeling is overgenomen uit het bestemmingsplan ‘Buitengebied ‘

Leiding-Riool

De rioolleiding welke door het plangebied loopt is eveneens positief bestemd. Aan weerszijden van deze leiding geldt een zakelijke recht strook waarmee rekening moet worden gehouden bij toekomstige ontwikkelingen en graafwerkzaamheden. De regeling is overgenomen uit het bestemmingsplan ‘Buitengebied ‘

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Voor de algemene regels wordt aangesloten bij de standaard van recent vastgestelde bestemmingsplannen in Woudenberg. Onderstaand worden twee specifieke bepalingen beschreven.

Parkeren

Ten behoeve van het parkeren is vastgelegd dat in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien en dat deze parkeergelegenheid in stand gehouden moet worden.

Wijzigingsbevoegdheid

Voor de mogelijke omzetting van de bedrijfsbestemming op het perceel Griftdijk 3 naar een woonbestemming, wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid kunnen, onder voorwaarden, maximaal vier grondgebonden woningen (extra) worden gerealiseerd.



5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel wordt aangesloten bij de standaard van recent vastgestelde bestemmingsplannen in Woudenberg.



6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Besluit ruimtelijke ordening

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan met een planologische wijziging kan in beginsel aanleiding geven tot planschade.

6.2 Anterieure overeenkomst

Een gemeente is conform de grondexploitatiewet verplicht om haar kosten op de grondeigenaar te verhalen, wanneer deze grondeigenaar een zogenaamd "bouwplan" (zoals aangeduid in art. 6.2.1 Bro) wil realiseren en wanneer voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een "ruimtelijk besluit" (bijvoorbeeld nieuw bestemmingsplan) nodig is. De kosten die verhaald moeten worden staan in de kostensoortenlijst (art. 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro). Wanneer de gemeente zelf eigenaar is van de gronden dan is het verhalen van kosten op anderen niet nodig. De kosten worden dan gedekt door de verkoop van bouwrijpe grond.

Er zijn drie soorten manieren voor gemeenten om kosten te verhalen:

- Het sluiten van vrijwillige overeenkomst(-en) met de grondeigena(a)r(-en), voorafgaand aan de wijziging van het ruimtelijk besluit (een "anterieure overeenkomst");
- Het vaststellen van een verplichtend "exploitatieplan";
- Het sluiten van vrijwillige overeenkomst(-en) met de grondeigena(a)r(-en), na het vaststellen van het exploitatieplan (een "posterieure overeenkomst").

Het uitgangspunt van de wet is dat het de voorkeur verdient om van tevoren met alle grondeigenaren een vrijwillige overeenkomst te sluiten (een "anterieure overeenkomst"). Hierin kunnen beide partijen over alle mogelijke onderwerpen afspraken met elkaar maken. Maar in ieder geval moeten afspraken gemaakt worden over het de te verhalen kosten en indien nodig ook over de fasering en de eisen en regels die de gemeente stelt aan de ontwikkeling. Wanneer de gemeente niet met alle grondeigenaren in het gebied een anterieure overeenkomst heeft afgesloten, dan moet de gemeente een "exploitatieplan" op te stellen en deze tegelijk met de wijziging van het ruimtelijk besluit kenbaar maken (art 6.12 Wro). Nadat een exploitatieplan vastgesteld is, kan de gemeente alsnog een overeenkomst afsluiten met de grondeigenaar. Dit heet een "posterieure overeenkomst". Hierin kunnen echter alleen zaken worden behandeld die ook in het exploitatieplan staan vermeld. Zaken die in het exploitatieplan geregeld kunnen worden, mogen niet in een posterieure overeenkomst (alsnog) geregeld worden. Toch kan dit voor zowel de gemeente dan wel de grondeigenaar voordelen hebben.

Een anterieure overeenkomst kan worden gesloten omdat:

- de gemeente en initiatiefnemer eigenaar zijn van alle gronden;
- de integrale planontwikkeling voor het gehele project geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer is;
- de ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet Ruimtelijke ordening;.



- de verwezenlijking van het plan een opbrengst oplevert van de verkoop van de voormalige provinciale werf;
- planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemer is. Dit wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.



7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig bestemmingsplan wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

7.1 Overleg met overheidsinstanties

In het kader van de overlegverplichting ex artikel 3.1.1 Bro dient een bestemmingsplan, in het kader van het vooroverleg, te worden voorgelegd aan 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 welke mogelijk in het plan in het geding zijn.

Het (concept)ontwerpbestemmingsplan is in ieder geval toegezonden aan de volgende overlegpartners c.q. instanties:

- Provincie Utrecht;
- Waterschap Vallei en Veluwe.

Beide vooroverlegpartners hebben op dit plan gereageerd. Voor een samenvatting van de reacties van de vooroverlegpartners en beantwoording wordt verwezen naar de nota van beantwoording die als bijlage 14 deel uitmaakt van deze toelichting.

7.2 Inspraak

Door Vallei Heuvelrug Vastgoed is voor omwonenden en overige belangstellenden op 15 december 2015 een informatieavond gehouden over de ontwikkelingen ter plaatse van de Griftdijk. De op deze avond gestelde vragen en gemaakte opmerkingen hebben geleid tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

- De nieuwe eigenaar van de burgerwoning aan de Griftdijk 3a (woning naast Bouwbedrijf Morren) heeft zich tot VHV gewend met de vraag om de kavel te verschuiven. Met de nieuwe eigenaar is VHV overeengekomen om de weg door het plan te leggen tussen de verschoven kavel en Bouwbedrijf Morren. Direct aansluitend aan de locatie van Bouwbedrijf Morren is een strook grond gereserveerd. Hierdoor kan bij eventuele verplaatsing van het Bouwbedrijf de locatie van Bouwbedrijf Morren beter ontsloten worden en kunnen er meer woningen op die kavel gerealiseerd worden.

Voorts is in het bestemmingsplan in een wijzigingsbevoegdheid voorzien om de bedrijfslocatie en de bedrijfswoning om te zetten naar de bestemming 'Wonen'. Hierdoor is een meerwaarde gecreëerd voor de locatie van Bouwbedrijf Morren.

- In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat er sprake is van het hobbymatig houden van paarden en het hebben/aanwezig zijn van een paardenbak op Zeisterweg 14, welke kavel grenst aan de westzijde van het plangebied en de tuinen van de daar geprojecteerde woningen.



- Tussen de percelen Griftdijk 3b en Griftdijk 5 is een schouwwatergang gelegen. Het Waterschap Vallei en Veluwe heeft laten weten dat de betreffende afwatering intact moet blijven. Aan deze voorwaarde zal worden voldaan. Op welke wijze zal door initiatiefnemer nader worden afgestemd met het waterschap.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Griftdijk 3b-5, Slappedel 4-4a en Meent ong.', heeft ter inzage gelegen van PM 2016 tot en met PM 2016. Digitaal was het plan in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.PM). Een analoog exemplaar lag in dezelfde periode ter visie op het gemeentehuis van Woudenberg. Het plan is gepubliceerd in de Staatscourant, in PM en op de gemeentelijke website.

Er zijn PM zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend, allen binnen de termijn van ter visielegging. Deze zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (eveneens opgenomen in bijlage PM) zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De zienswijzen hebben geleid tot een enkele wijziging in het plan.



8 Bijlagen bij de toelichting





KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu