

**Gemeente Woudenberg**

**Partiële herziening bestemmings-  
plan Buitengebied Woudenberg  
2010/2013 (Zuiderbroek 22)**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

Maart 2016

Kenmerk 0351-06-T03

Projectnummer 0351-06



## Inhoudsopgave

|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| <b>1.</b>   | <b>Inleiding</b>                                      | <b>1</b>  |
| 1.1.        | Aanleiding  | 1         |
| 1.2.        | Ligging en begrenzing plangebied                      | 2         |
| 1.3.        | Huidige bestemmingsplanregelingen                     | 2         |
| 1.3.1.      | Bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg               | 2         |
| 1.4.        | Karakter bestemmingsplan                              | 4         |
| 1.5.        | Leeswijzer  | 4         |
| <b>2.</b>   | <b>Beschrijving bestaande situatie</b>                | <b>5</b>  |
| 2.1.        | Geschiedenis  | 5         |
| 2.2.        | Huidige situatie                                      | 6         |
| <b>3.</b>   | <b>Toekomstige situatie</b>                           | <b>8</b>  |
| 3.1.        | Functieverandering perceel en gebouwen                | 8         |
| 3.2.        | Bedrijfsactiviteiten                                  | 10        |
| 3.3.        | Verkeersaspecten                                      | 11        |
| <b>4.</b>   | <b>Relevant beleid</b>                                | <b>12</b> |
| <b>4.1.</b> | <b>Nationaal beleid</b>                               | <b>12</b> |
| 4.1.1.      | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte               | 12        |
| 4.1.2.      | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening          | 12        |
| 4.1.3.      | Besluit ruimtelijke ordening                          | 12        |
| <b>4.2.</b> | <b>Provinciaal beleid</b>                             | <b>13</b> |
| 4.2.1.      | Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening | 13        |
| 4.2.2.      | Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021                | 14        |
| 4.3.        | Gemeentelijk beleid                                   | 15        |
| <b>5.</b>   | <b>Milieu- en overig onderzoek</b>                    | <b>17</b> |
| 5.1.        | Algemeen  | 17        |
| 5.1.1.      | Bodem   | 17        |
| 5.1.2.      | Archeologie   | 17        |
| 5.1.3.      | Waterhuishouding                                      | 17        |
| 5.1.4.      | Flora en fauna  | 18        |
| 5.1.5.      | Geluid  | 18        |
| 5.1.6.      | Bedrijven en milieuzonering                           | 19        |
| 5.1.7.      | Luchtkwaliteit  | 20        |
| 5.1.8.      | Externe veiligheid                                    | 21        |
| 5.2.        | Vormvrije mer-beoordeling                             | 21        |
| 5.3.        | Toetsing randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid        | 22        |
| <b>6.</b>   | <b>Juridische planbeschrijving</b>                    | <b>24</b> |

|           |                                  |           |
|-----------|----------------------------------|-----------|
| 6.1.      | Algemeen                         | 24        |
| 6.2.      | De partiële herziening           | 24        |
| <b>7.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>           | <b>25</b> |
| 7.1.      | Economische uitvoerbaarheid      | 25        |
| 7.2.      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 25        |

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Op het perceel Zuiderbroek 22 was voorheen een caravanstalling gevestigd. Het perceel met opstallen is verkocht aan een nieuwe eigenaar, die aansluitend op de woning een installatie-, advies- en ontwerpbedrijf voor duurzame energietoepassingen wil vestigen op het perceel. Het bedrijf NewSolar ontwerpt en verkoopt systemen voor de opwekking van zonne-energie. Daartoe zal een deel van het monumentale woonhuis worden ingericht als kantoor- en vergaderruimte. Eén van de bestaande schuren zal worden gebruikt voor de opslag van materialen. De feitelijke installatiewerkzaamheden worden elders op projectlocaties uitgevoerd.

De huidige bestemming van het perceel staat het uitvoeren van de bedrijfsactiviteiten niet toe. De nu voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische mogelijkheid voor het uitoefenen van de gewenste bedrijfsactiviteiten.

Daarnaast zal een deel van de woonfunctie worden verplaatst naar de achterliggende aangebouwde voormalige veestalling. Aangezien de omvang van de huidige woonfunctie binnen het vigerende plan niet kan worden uitgebreid, dient het voorliggende plan daar ook een oplossing voor te bieden.

Afbeelding 1: Ligging Plangebied.



## 1.2. Ligging en begrenzing plangebied

De Zuiderbroek ligt in de gemeente Woudenberg, ten noordwesten van het dorp en globaal gezien tussen Woudenberg en Leusden. Het plangebied van dit plan bestaat uit het bouwvlak/bestemmingsvlak, dat overeenkomt met het kadastrale perceel sectie G, nummer 402. De dichtstbijzijnde (bedrijfs)woning is op een afstand van meer dan 200 meter van de perceelsgrens gesitueerd. Aan de oostzijde liggen de bospercelen van het landgoed Geerestein. Het perceel Zuiderbroek 22 is onderdeel geweest van dit landgoed. Het landgoed Geerestein valt onder de natuurschoonwet 1928. Momenteel loopt een aanvraag om het perceel Zuiderbroek 22 ook te laten rangschikken onder de natuurschoonwet 1928.

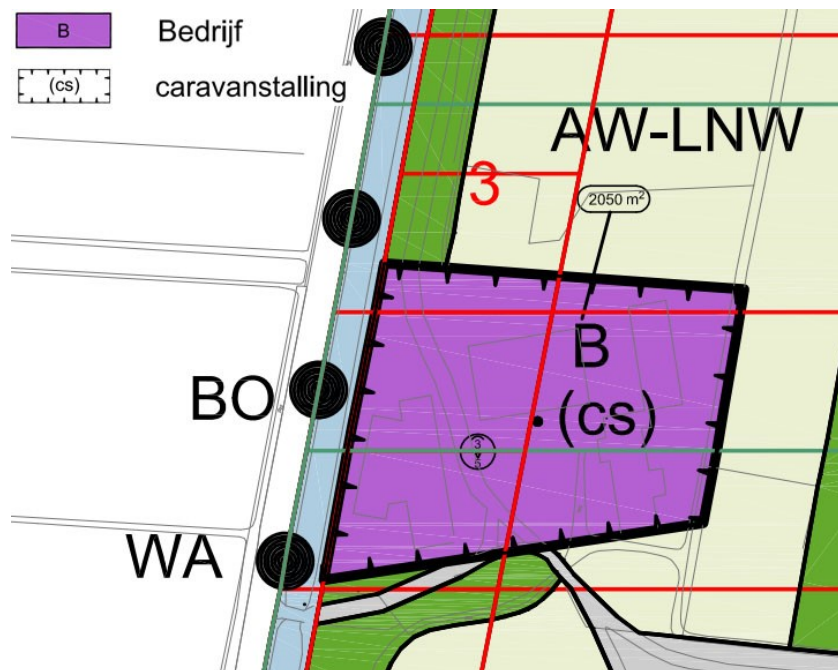
## 1.3. Huidige bestemmingsplanregelingen

### 1.3.1. Bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Woudenberg 2010" dat door de gemeenteraad van Woudenberg op 23 september 2010 is vastgesteld. Daarnaast geldt de partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Woudenberg 2013", die op 27 juni 2013 is vastgesteld.

Het perceel heeft de bestemming "Bedrijf" (artikel 7) en de aanduidingen "caravanstalling", "Wetgevingszone wijzigingsgebied 3", "Wetgevingszone wijzigingsgebied 7" en "Reconstructiewetzone – verwevingsgebied" en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 2".

Afbeelding 2: Fragment verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg.



Op grond van het bestemmingsplan is binnen het bouwvlak uitsluitend het gebruik en de realisatie van een caravanstalling toegestaan. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan. De inhoud van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 600 m<sup>3</sup>. In artikel 32.2, onder a is echter bepaald dat: indien afstanden, goot- of bouwhoogte, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan is voorgeschreven, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden. De bestaande inhoud van de woning bedraagt 954 m<sup>3</sup>. Deze maat is dus toegestaan volgens het bestemmingsplan.

Aangezien het installatie- en ontwerpbedrijf voor duurzame energietoepassingen niet past binnen deze bestemming zal de bestemming dienen te worden gewijzigd.

De maximale bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen, waarbij de woning niet is inbegrepen, bedraagt voor dit perceel niet meer dan 2.050 m<sup>2</sup>. Daarnaast bedraagt de goothoogte en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen volgens de verbeelding niet meer dan 3, respectievelijk 5 meter. Artikel 32.2 geeft aan dat bestaande maatvoering de aangegeven maten mag overschrijden.

In artikel 7.6.2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen de functieaanduiding behorende bij de bestemming Bedrijf wijzigen ten behoeve van een ander type bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- door de wijziging ontstaan in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen voor de omgeving van het betreffende bedrijf in vergelijking tot de gevolgen van het bedrijf waarvan de functieaanduiding wordt gewijzigd;
- de wijziging omvat het gehele bestemmingsvlak, waarbij het bouwvlak niet wordt vergroot;
- de oppervlakte, goothoogte en maximale hoogte van gebouwen zoals aangegeven met een maatvoeringsaanduiding mogen niet worden vergroot;
- wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

De voor 'Waarde-Archeologie-2' aangewezen gronden zijn - behalve voor andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden. Aangezien het onderhavige plan uitsluitend voorziet in een functiewijziging legt deze bestemming geen beperkingen op aan het plan. Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering is zonder meer toegestaan.

Op grond van artikel 35, lid 6 van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders de bestemmingen van de gronden aangeduid met 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' wijzigen in de bestemming 'Natuur', mits wordt voldaan aan de in het plan gegeven voorwaarden. Datzelfde geldt voor de gronden aangeduid met 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 7' met dien verstande dat de gronden met de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Landschaps-

en natuurwaarden', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – Beekdal' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – Reliëf' wijzigen in de bestemmingen 'Natuur' of 'Bos'. In feite zijn beide wijzigingsbevoegdheden niet relevant voor de huidige en de toekomstige bestemming van het perceel Zuiderbroek 22.

#### *Gevolgen voor de planopzet*

Ten behoeve van de nieuwe functie zal geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 7.6.2. De reden hiervoor is dat de uitbreiding van het woonvolume binnen het bestemmingsplan niet mogelijk is. De bestaande inhoudsmaat van de woning bedraagt 954 m<sup>3</sup> en zal in de toekomst nog verder worden uitgebreid. Ook het terugbrengen van het maximaal te bebouwen oppervlak is niet toegestaan binnen de wijzigingsbevoegdheid. Daarom is besloten alle te wijzigen aspecten in een partiële herziening onder te brengen.

#### **1.4. Karakter bestemmingsplan**

Voor de geplande ontwikkelingen binnen het plangebied wordt aangesloten op de plansystematiek van het bestemmingsplan "Buitengebied Woudenberg 2010/2013". In feite zal de herziening betrekking hebben op het wijzigen van de aanduiding "caravanstalling". Tegelijkertijd zal het maximaal te bebouwen oppervlak (2.050 m<sup>2</sup>) worden beperkt tot 1.000 m<sup>2</sup> en zal de inhoudsmaat van de (toekomstige) woning worden vastgelegd. De overige regels van het vigerende bestemmingsplan blijven ongewijzigd.

#### **1.5. Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving van de toekomstige situatie. De nieuwe ontwikkeling wordt hier verder toegelicht. Het relevante beleid is samengevat in hoofdstuk 4. Een toetsing aan de milieuhygiënische aspecten en gebiedswaarden is weergegeven in hoofdstuk 5. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de bodem- en luchtkwaliteit, milieuzonering, geluid, flora en fauna, enzovoort. Hoofdstuk 6 is een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 wordt tot slot ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.



## 2. Beschrijving bestaande situatie

### 2.1. Geschiedenis

Oorspronkelijk maakte Woudenberg deel uit van het omvangrijke Westerwolt of Westerwoud. Het dorp Woudenberg is oorspronkelijk ontstaan op een dekzandrug in het laag gelegen veenontginningslandschap van de Gelderse Vallei. Deze eerste ontwikkeling vond plaats op korte afstand van de westelijk tot zuidwestelijk gelegen stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug. Het meer uitgestrekte dekzandgebied met het kampenlandschap ligt meer naar het oosten.

Afbeelding 3: Topografische militaire kaart 1898.



Ten noorden van Woudenberg ligt het landgoed Geerestein dat grotendeels uit bospercelen en weilanden bestaat. Geerestein is vermoedelijk eind 15de eeuw gesticht door Jacob van Zuylen van Nijevelt. De landschappelijke parkaanleg, die in 1835 gerealiseerd is, ligt binnen de oost-west gerichte (van oorsprong middeleeuwse) verkaveling. Aan de zuidkant heeft deze een gerende vorm, waaraan Geerestein zijn naam ontleent. Op bovenstaande topografische militaire kaart uit 1898 is te zien dat perceel Zuiderbroek 22 oorspronkelijk deel uitmaakte van de landschapsstructuur van Geerestein. Het verschil met het veenontginningslandschap is goed waarneembaar.

De formele structuur van de parkaanleg van Geerestein dateert van vóór de 19de eeuw en bestond uit twee rechthoekige eilanden die het huis en de twee bouwhuizen flankeerden. Opvallend is het loodrecht op de achtergevel van het huis staande Grand Canal (een kunstmatig aangelegde waterweg), een der grootste in Nederland. Dit Grand Canal geeft uitzicht op de Woudenbergsche Grift en is waarschijnlijk eind 18de eeuw aangelegd.

In de noordhoek van het park ligt een langhuisboerderij "Griftpark" gebouwd in chaletstijl in 1837. De boerderij, nu gesitueerd op het perceel Zuiderbroek 22, ligt aan een open weide en speelt een belangrijke rol als "uitzichtpunt" in de aanleg. Het witgepleisterde pand met grijze plint bestaat uit één bouwlaag en een hoger opgetrokken middendeel onder een flauw hellend zadeldak met breed overstek aan de voorzijde en een gezaagde dakrand. De voorzijde heeft een balkon gedragen door zuilen. Op begane grond zijn drie vensters met ruitvormige roedenverdeling en luiken aangebracht en op de verdieping drie spitsboogvensters met stores en een amandelvormig licht in de top.

**Afbeelding 4:** De monumentale woning op het perceel Zuiderbroek 22 (met op de achtergrond de veestalling die in de toekomst een woonfunctie zal krijgen).



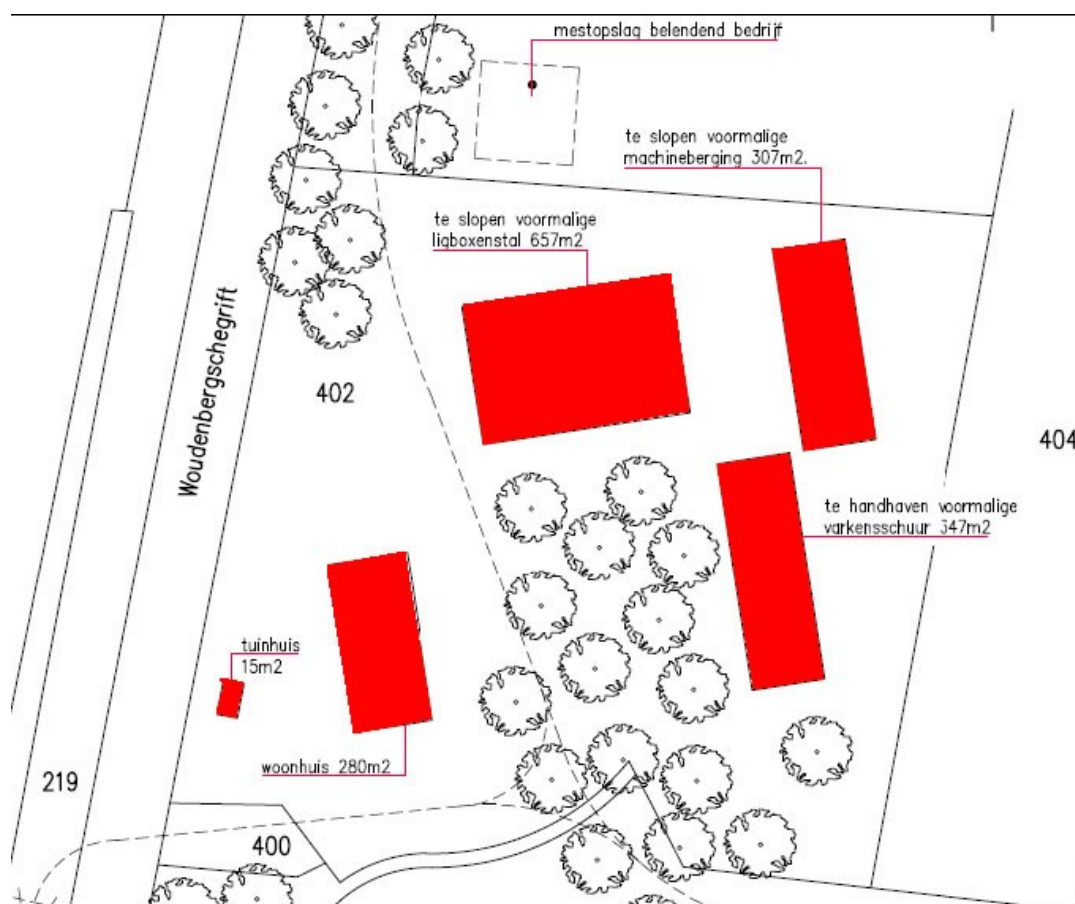
## 2.2. Huidige situatie

Aan de achterzijde is tegen het hoofdgebouw in de twintiger jaren van de vorige eeuw een veestalling gerealiseerd. Het rijksmonument is onder nummer 514943 ingeschreven bij de rijksmonumentendienst. De rijksdienst beschrijft alleen het voorhuis. De aangebouwde veestalling lijkt hiermee van minder belang als het om de monumentale waarde gaat. Het voorhuis is momenteel in gebruik als woning.

Het huidige bouwvolume van de woning bedraagt  $954 \text{ m}^3$  en van de aangebouwde voormalige veestalling  $692 \text{ m}^3$ . De totale inhoud van de bebouwingsmassa bedraagt derhalve  $1.646 \text{ m}^3$ .

In de zeventiger en tachtiger jaren van de vorige eeuw zijn de overige voormalige agrarische bijgebouwen op het perceel gerealiseerd. Deze bijgebouwen, bestaande uit een voormalige machineberging, een voormalige ligboxenstal, een voormalige varkensschuur en een tuinhuisje, hebben een gezamenlijk oppervlak van  $1.311 \text{ m}^2$ . Deels zijn deze gebouwen markant aanwezig op het terrein maar deels ook verscholen in het historische groen.

Afbeelding 5: De toekomstige inrichting van het gebied.



Over het perceel lopen enkele onverharde wegen. Dit is onderdeel van de wegenstructuur in de nabije omgeving. Het landgoed Geerestein is openbaar toegankelijk vanaf de Griftdijk (erfdienstbaarheid). Ook zijn diverse monumentale bosschages op het terrein aanwezig. Deze bossen vallen voor een deel onder de natuurschoonwet 1928.

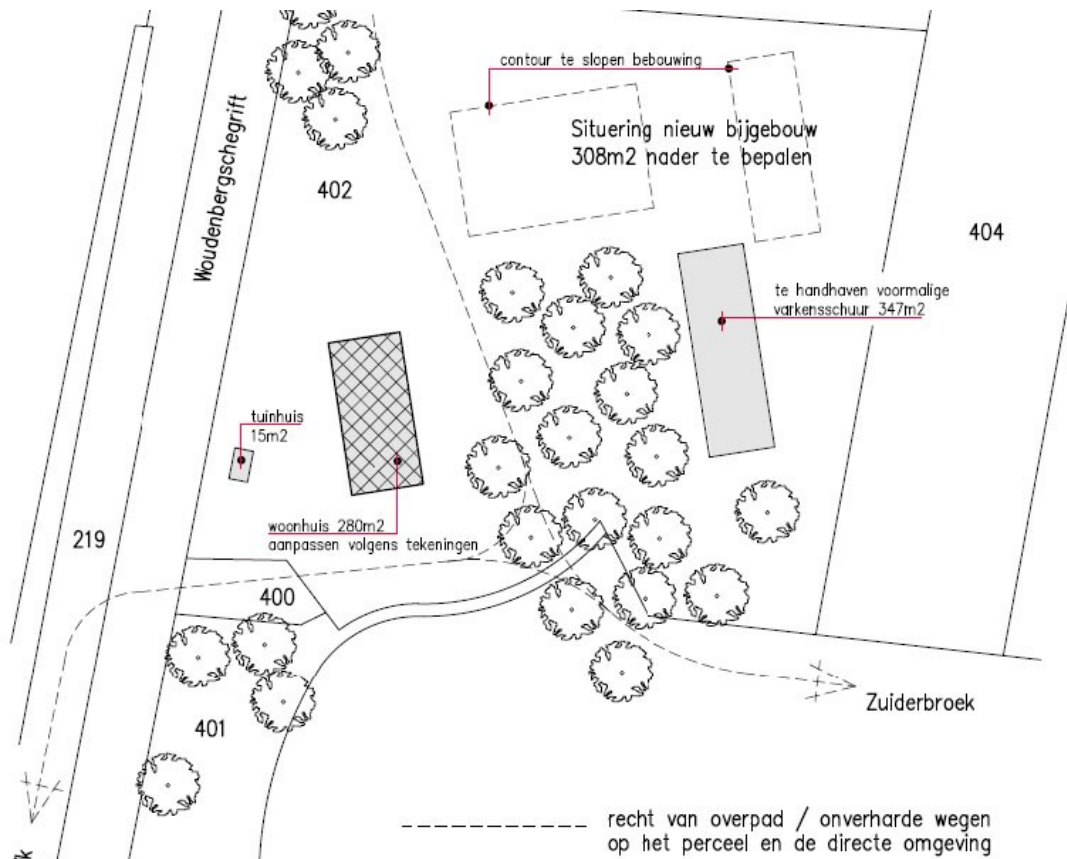
### 3. Toekomstige situatie

#### 3.1. Functieverandering perceel en gebouwen

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan "Buitengebied Woudenberg 2010/2013" was er op het perceel een caravanstalling voor ongeveer 80 caravans gevestigd. Deze functie is vastgelegd in het bestemmingsplan.

Door de nieuwe eigenaar is een verzoek ingediend voor het mogen vestigen van een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het installeren, adviseren en ontwerpen van duurzame energietoepassingen. Meer specifiek richt het bedrijf NewSolar zich op het adviseren, ontwerpen, verkopen en plaatsen van systemen voor energie-opwekking.

Afbeelding 6: Te handhaven en te slopen bedrijfsgebouwen (volgens opgave initiatiefnemer).



In de nabije toekomst worden enkele schuren verwijderd. Ook zal het aanpassen van het monumentale hoofdgebouw gewenst zijn en zal ten behoeve van de bedrijfsvoering op een later tijdstip een nieuw bijgebouw worden gerealiseerd. Deze activiteiten maken integraal onderdeel uit van de functiewijziging en derhalve ook van deze partiële herziening van het bestemmingsplan. Voor dit plan is dan ook rekening gehouden met het slopen van een deel van de bestaan-

de bebouwing, het toevoegen van een nieuw bijgebouw en het aanpassen van het volume van de bedrijfswoning op het perceel.

Daarbij zal een deel van het monumentale voorhuis worden gebruikt voor bedrijfsdoeleinden en zal de achterliggende voormalige veestalling een woonfunctie krijgen. De monumentale gevels en de detaillering van het voorhuis blijven ongewijzigd. Het monumentale voorhuis zal uitsluitend aan de binnenzijde een wijziging van de indeling ondergaan om de bedoelde functiewijziging te kunnen faciliteren.

Voor wat betreft het meest historische deel, het voorhuis, is zodanig naar de lay-out in relatie tot de gevelindeling gekeken dat de ingrepen alleen in de lay-out en niet in de gevel worden gemaakt. Daarbij is ook de relatie tot het omliggende terrein meegenomen om een goede scheiding tussen de bedrijfsactiviteiten en privé te waarborgen. De originele hoofdentree van het pand komt daarmee bijna automatisch als meest voor de hand liggende optie naar voren als entree voor het bedrijf. De thans in gebruik zijnde hoofdentree voor wonen blijft als zodanig gehandhaafd. Daarbij worden bestaande gevelelementen in stand gehouden. Tevens is het mooiste gedeelte van het omliggende terrein, west georiënteerd en grenzend aan de Grift, beschikbaar gebleven voor wonen en privé doeleinden.

Het achterhuis, de aangebouwde vee stalling, heeft ook enkele aanpassingen. Er komt weinig licht binnen doordat er tijdens een verbouwing in de tachtiger jaren van de vorige eeuw een verhoogde vloer (+35cm) is aangebracht. Daardoor zitten de bestaande ramen en deuren in de zijgevels te laag. Hierdoor is er vanuit het gebouw nauwelijks zicht op de prachtige omgeving en ook is de lichtinval gering. De eerste ingreep om het zicht naar de omgeving te herstellen is de vloer weer op oorspronkelijke hoogte brengen. Om de wens van licht en zicht vorm te geven zijn extra ingrepen gewenst. Aanvullend worden daarom in de zijgevels van het achterhuis 2 'stalramen' vervangen door 'staldeuren' en in de keuken 1 extra 'stalraam' geplaatst.

De grote pui in de achtergevel krijgt met het verlagen van de vloer zijn originele hoogte terug. Daarnaast hebben vergelijkbare achtergevels van boerderijen nog 2 extra lage 'staldeuren' aan de buitenzijde van de achtergevel. Om de wens van licht en zicht verder vorm te geven worden dan ook 2 lage 'staldeuren' aan de achtergevel toegevoegd.

Het verwijderen van 2/3 van de verdiepingsvloer, het vergroten en toevoegen van dakvensters zal eveneens bijdragen aan de lichttoetreding en ruimtelijkheid van het achterhuis.

Het bestaande hoofdvolume bestaat uit het monumentale woonhuis en de aangebouwde veestalling. Het vigerende bestemmingsplan staat voor de bedrijfswoning het huidige volume (954 m<sup>3</sup>) als maximum toe. De eigenaar van de panden heeft aangegeven een deel van de voormalige veestalling als woonruimte te willen gebruiken en een deel van het oude woonhuis een bedrijfsbestemming te willen toekennen. Het gevolg is dat het volume van de woonfunctie toeneemt. Hieronder is aangegeven hoe groot het volume van de nieuwe woonfunctie dient te zijn.

*Inhoud bestaand hoofdgebouw:*

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Oorspronkelijke woning | 954 m <sup>3</sup>   |
| Achterdeel             | 692 m <sup>3</sup>   |
| Totaal                 | 1.646 m <sup>3</sup> |

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Minus kantoor:           | 291 m <sup>3</sup> |
| Minus inbandige berging: | 90 m <sup>3</sup>  |

*Inhoud nieuwe woning totaal: 1.265 m<sup>3</sup>*

### 3.2. Bedrijfsactiviteiten

Binnen het hoofdgebouw wordt ongeveer 92 m<sup>2</sup> bvo gebruikt ten behoeve van kantooractiviteiten, zoals administratie, vergaderkamer en ontwerpactiviteiten en 30 m<sup>2</sup> ten behoeve van een inbandige berging. De opslag van materialen vindt plaats in een bestaande schuur met een oppervlak van 347 m<sup>2</sup>.

Momenteel bestaat het bedrijf uit 4 monteurs, 1 verkoopadviseur en 2 medewerkers in kantoorfuncties, totaal 7 FTE. De monteurs dragen zorg voor de realisatie van de projecten op locatie. Men werkt in teams van 2 man. Gemiddeld komt een team 3 à 4 maal per week naar de zaak om materiaal en werkbonden op te halen.

NewSolar BV heeft de beschikking over een webshop. Hier kunnen klanten online systemen en materialen bestellen. Tevens is er de beschikking over een Demoruimte/Showroom, waar belangstellenden de producten kunnen bekijken.

Bij het vestigen van NewSolar op deze locatie zal het niet een kwestie van "verhuizen" zijn, maar van "inpassen". Het is belangrijk om het evenwicht te bewaren, door de omgeving zo weinig mogelijk te belasten. Er zullen een aantal maatregelen genomen worden om de verkeersbewegingen te beperken en overlast op de locatie te voorkomen.

Concreet zullen de volgende aanpassingen in de bedrijfsvoering doorgevoerd worden om een verantwoorde inpassing op deze locatie mogelijk te maken:

- De online activiteiten worden beëindigd, dan wel vindt de logistieke afwikkeling elders plaats;
- De vrij toegankelijke showroom/demoruimte zal worden beëindigd;
- De uitvoerende activiteiten zullen worden begrensd tot de huidige 2 montageploegen;
- Activiteiten op Zuiderbroek 22 zullen bestaan uit de opslag van goederen en het creëren van 3 à 4 werkplekken in het hoofdgebouw (kantoor).

Met deze maatregelen zal er geen particulier bezoek meer zijn aan het bedrijf en met het beëindigen van de online verkoop zullen de transportbewegingen gerelateerd aan logistiek beperkt worden tot maximaal 1 à 2 bewegingen per week.

Voor de opslag is een ruimte benodigd van ca 300 tot 400 m<sup>2</sup>. Voor de overige medewerkers is een kantoorruimte van 3 à 4 werkplekken benodigd.

### 3.3. Verkeersaspecten

De bedrijfsactiviteiten van NewSolar genereren verkeersbewegingen. Op basis van de CROW-publicatie ASVV 2012 is de verkeersgeneratie bepaald en in onderstaande afbeelding aangegeven. Daarbij is uitgegaan van een arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf (loods/opslag) in het buitengebied en bij een "niet stedelijke" stedelijkheidsgraad. In een dergelijke situatie kan worden uitgegaan van minimaal 3,9 en maximaal 5,7 verkeersbewegingen per etmaal per 100 m<sup>2</sup> bvo. Voor kantooractiviteiten (zonder baliefunctie) geldt minimaal 7,9 en maximaal 9,6 verkeersbewegingen per etmaal per 100 m<sup>2</sup> bvo. Deze kentallen zijn inclusief het vrachtverkeer.

Afbeelding 7: Verkeersgeneratie NewSolar.

| bedrijfsactiviteit | oppervlak bvo in m2 | verkeersgeneratie minimaal in mvt/etmaal | verkeersgeneratie maximaal in mvt/etmaal |
|--------------------|---------------------|--|--|
| kantoor            | 92 m2               | (0,92 x 7,9 =) 7,27                      | (0,92 x 9,6 =) 8,83                      |
| bedrijf            | 347 m2              | (3,47 x 3,9 =) 13,53                     | (3,47 x 5,7 =) 19,78                     |
| <i>Totaal</i>      |                     | <i>20,80</i>                             | <i>28,61</i>                             |

Op basis van de in paragraaf 3.2 aangegeven maatregelen ter beperking van de verkeersgeneratie kan worden uitgegaan van een zeer beperkte verkeersgeneratie. Daarom wordt uitgegaan van de minimale verkeersgeneratie volgens de kengetallen van CROW.

Samengevat geven de bedrijfsmatige activiteiten een belasting van circa 21 verkeersbewegingen per etmaal. Omdat er 2 mogelijkheden tot ontsluiting zijn (richting Geeresteinselaan is er recht van overpad via Zuiderbroek, andere mogelijkheid via de Griftdijk) geven de activiteiten een effectieve belasting van 10 circa verkeersbewegingen per ontsluiting per etmaal.

In iedere richting is dat ongeveer één verkeersbeweging per uur (tijdens werkuren). Daarnaast vinden er in het weekend geen activiteiten plaats waardoor de belasting in het weekend nihil is.

Gezien het huidige bewegingen van agrarisch-, recreatief- en bestemmingsverkeer, zullen deze beperkte nieuwe verkeersbewegingen niet tot een substantieel nadelig effect voor de omgeving leiden.

## 4. Relevant beleid

### 4.1. Nationaal beleid

#### 4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door 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 te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ("decentraal, tenzij...") en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en land-schapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

#### 4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-)AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en nadien gedeeltelijk aangepast en op 1 oktober 2012 in werking getreden.

#### 4.1.3. Besluit ruimtelijke ordening

Ook is bij besluit van 28 augustus 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Uitgangspunt van de SVIR is immers dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt



voorkomen. Om beide te bereiken, is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat houdt in dat de toelichting bij een ruimtelijk besluit dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Trede 1: er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
- Trede 2: indien uit de beschrijving, bedoeld in trede 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
- Trede 3: indien uit de beschrijving, bedoeld in trede 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Bij de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied gaat het om kleinschalige functiewijzigingen binnen bestaande bebouwing, alsmede om het verwijderen van bestaande bebouwing. Er is daarom geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkelingen past heel goed in de doelstellingen achter de Ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk zoveel mogelijk hergebruik en herontwikkeling van bestaande voorzieningen als de duurzaamste manier van ruimtelijke ontwikkeling.

## **4.2. Provinciaal beleid**

### **4.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening**

Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in de op 4 februari 2013 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Zoals de naam al aangeeft is in de PRS het provinciale beleid vastgelegd. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectafwijkingsbesluiten en beheersverordeningen in acht moeten worden genomen. De PRV heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

Het provinciale beleid is onder meer gericht op het benutten van de bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren. Het plangebied ligt in het landelijke gebied.

De toelichting op een ruimtelijk plan waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, bevat volgens artikel 3.7 van de PRV, een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke

ontwikkelingen tot gevolg hebben en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse modaliteiten kunnen ontstaan. Deze beschrijving is opgenomen in paragraaf 3.3 van deze toelichting.

In artikel 4.3 is een regeling opgenomen voor bestaande woningen in het landelijk gebied. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die voorzien in een maximale inhoudsmaat van een bestaande woning onder de voorwaarde dat de woning landschappelijk goed inpasbaar is. Daarbij dient de toelichting op een ruimtelijk plan een ruimtelijke onderbouwing te bevatten waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarde is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing indien het nieuwe ruimtelijk plan een substantieel grotere inhoudsmaat ten opzichte van het vigerende ruimtelijk plan mogelijk maakt. Aangezien de bestaande bebouwing wordt gebruikt voor een uitbreiding van de inhoudsmaat van de woonfunctie en tegelijkertijd een aanzienlijke beperking van de bestaande bebouwing via sloop wordt bereikt, kan worden gesteld dat aan de uitgangspunten van de PRV wordt voldaan. De landschappelijke inpassing is veiliggesteld.

Voor het Landelijke Gebied is in de PRV een regeling opgenomen die de gemeente in acht moet nemen bij functieveranderingen van niet-agrarische bedrijven (artikel 4.6). Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat percelen bestemd voor specifieke niet-agrarische bedrijven een andere niet-agrarische bedrijfsbestemming krijgen onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang niet leidt tot een toename van de invloed op de omgeving. In hoofdstuk 5 zal worden aangegeven dat aan deze voorwaarde wordt voldaan. Een ruimtelijk plan kan bovendien bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat bestaande niet-agrarische bedrijven worden uitgebreid met maximaal 20% van de bestaande bebouwing. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. In het voorliggende plan wordt juist een beperking van de bedrijfsbebouwing mogelijk gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling past binnen de regels van de PRV.

#### **4.2.2. Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021**

Op 7 december 2015 is het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 vastgesteld. Daarin wordt aangegeven dat de provincie Utrecht een aantrekkelijke regio is om te wonen, te werken en te recreëren. De uitdaging is deze aantrekkelijkheid te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Basis en richtinggevend voor het provinciale handelen zijn de ontwikkelopgaven in de strategische agenda 2011-2015:

- Krachtige steden en dorpen;
- Vitaal landelijk gebied;
- Bereikbaar Utrecht en
- Utrecht TOP-regio.

Met het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 wordt bijgedragen aan het realiseren van deze ontwikkelopgaven door in een vroeg stadium kennis en inzichten in te brengen vanuit het

bodem-, water- en milieudomein. Om focus aan te brengen is dit beleid uitgewerkt aan de hand van vier prioriteiten, die aansluiten bij de ontwikkelopgaven in de strategische agenda:

- Waterveiligheid en wateroverlast;
- Schoon en voldoende oppervlaktewater;
- Ondergrond;
- Leefkwaliteit stedelijk gebied.

De wateraspecten zijn getoetst aan het beleid van de waterbeheerder in paragraaf 5.1.3.

### 4.3. Gemeentelijk beleid

#### *Structuurvisie Woudenberg 2030*

Op 23 mei 2013 heeft de gemeenteraad van Woudenberg de Structuurvisie 2030 vastgesteld. In die structuurvisie wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke inrichting van de gemeente uiteengezet. De structuurvisie vormt daarmee bij uitstek het instrument om gemeentelijke beleidskeuzen te motiveren. Het is een visie die richtinggevend is voor het bestuur maar niet een juridisch bindend instrument. De Structuurvisie zet in op het verbinden, combineren en vernieuwen van de kwaliteiten van Woudenberg. Door het ruimtelijk verbinden en combineren ontstaat een sterk raamwerk: het Ruimtelijk economisch structuurbeeld voor 2030.

Richting 2030 zet Woudenberg in op het verbinden, combineren en vernieuwen van haar kwaliteiten. Een groot deel van deze kwaliteiten is opgehangen aan de landschappelijke en ruimtelijke (verkeers)structuur van Woudenberg. De kwaliteiten versterken elkaar op dit moment onvoldoende. Ze bestaan als het ware naast elkaar. Van west naar oost: recreatie rondom het Henschotermeer en de Pyramide van Austerlitz -> wonen en centrumvoorzieningen in de kern -> werken en horeca op bedrijventerrein Parallelweg en bij hotel Schimmel -> cultuurhistorie bij het Valleikanaal en de Grebbelinie en ten noorden en zuiden daarvan landbouw, natuur en landgoederen.

Door het ruimtelijk verbinden en combineren van deze sectoren ontstaat een sterk raamwerk: het ruimtelijk economisch structuurbeeld voor 2030. Hierin benut Woudenberg (de mogelijkheden van) haar kwaliteiten ten volle. Niet alleen door deze te verbinden en te combineren, maar ook door deze:

- te vernieuwen: Centrum van Woudenberg tot aantrekkelijk boodschappen-, winkel- en verblijfsgebied voor bewoners en recreanten;
- te transformeren, te herstructureren en te herontwikkelen: van verschillende bedrijventerreinen (waarvan bedrijventerrein Parallelweg en de Spoorzone de grootste zijn);
- te versterken: woningbouw in Woudenberg Oost en op verschillende inbreidingslocaties;
- te verbreden: landbouw met verschillende agrarische nevenfuncties;
- te beschermen: de intrinsieke waarde van de natuur, landschap en cultuurhistorie. Indien mogelijk dan kunnen deze ook beter benutbaar en beleefbaar worden gemaakt.

Afbeelding 8: Landschap en Groen.



Het streven is gericht op 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 in het landgoederenlandschap. De landgoederen hebben op de eerste plaats een landschappelijke, agrarische en ecologische waarde. Deze historische elementen in het landschap bestaande uit bebouwing, tuinen, bos- en natuurterrein en landbouwgronden, structureren mede het landschap. Alle landgoederen zijn vanwege de Natuurschoonwet openbaar toegankelijk. Behoud van de landgoederen met hun eigen kwaliteiten en groenstructuren is het uitgangspunt, maar met name vanuit recreatief oogpunt is ook het meer beleefbaar maken, benutten en opstellen van de landgoederen een uitgangspunt. Aangezien de landgoederen in particulier eigendom zijn heeft de gemeente hierop geen directe invloed. Door overleg en samenwerking en door de juiste voorwaarden te scheppen worden hiertoe mogelijkheden geboden.

De toegankelijkheid van Landgoed Geerestein is gewaarborgd. Met de toekomstige verwijdering van bijgebouwen op het perceel Zuiderbroek 22 zal de natuurlijke uitstraling aan kwaliteit winnen. Ook de functiewijziging van caravanstalling naar installatie- en ontwerpbedrijf zal hieraan bijdragen. De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie.

## **5. Milieu- en overig onderzoek**

### **5.1. Algemeen**

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van ieder besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. Het gaat daarbij zowel om de haalbaarheid van de nieuwe functies, als om het voorkomen van onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte functiewijziging.

Daarbij kan worden opgemerkt dat het onderzoek ten behoeve van de voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan beperkt kan blijven, omdat de ruimtelijke ontwikkelingen ook beperkt zijn. Het gaat immers slechts om een andere functie voor het perceel en de bestaande bebouwing.

#### **5.1.1. Bodem**

In de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

In de gemeentelijke bouwverordening zijn voorschriften opgenomen die moeten voorkomen dat bouwwerken gerealiseerd worden op verontreinigde bodems. De functiewijziging gaat niet gepaard met bouwen (anders dan interne aanpassingen binnen bestaande bebouwing).. Bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

#### **5.1.2. Archeologie**

De archeologische (verwachtings)waarden zijn in het voorliggende plan door middel van een dubbelbestemming beschermd. Deze regeling is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Er is in het kader van dit plan daarom geen archeologisch onderzoek nodig.

#### **5.1.3. Waterhuishouding**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan het watertoetsproces doorlopen. De "watertoets" is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Door de voorgenomen functiewijziging zal de omvang van het bebouwd oppervlak niet veranderen. In de ( nabije) toekomst zal het bebouwd oppervlak verminderen door het slopen van bijgebouwen. Derhalve is er geen nadelig gevolg voor de waterhuishouding.

#### *Proces van de watertoets*

Het watertoetsproces voor het plangebied is op 1 december 2015 digitaal doorlopen via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Waterschap Vallei en Veluwe is via deze weg van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen. De watertoets heeft daarbij de volgende beoordeling opgeleverd: "Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft".

#### **5.1.4. Flora en fauna**

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet.

##### *Gebiedsbescherming*

Binnen een straal van 3 km van het plangebied komt geen Natura 2000-gebied voor. Het plangebied bevindt zich wel binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) maar de functiewijziging gaat niet gepaard aan ruimtelijke ingrepen en legt ook geen beslag op de EHS. De wettelijke gebiedsbescherming vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

##### *Soortenbescherming*

In de Flora- en faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

De functiewijziging gaat niet gepaard met bouwen. Ook zal de bewoningsdruk van het plangebied niet wijzigen. Dit betekent dat eventuele aanwezigheid van beschermde soorten niet nadelig wordt beïnvloed. Er is in het kader van het bestemmingsplan daarom geen ecologisch onderzoek nodig. Ten tijde van het slopen van bestaande bijgebouwen zal aandacht dienen te worden besteed aan de eventuele aanwezigheid van beschermde soorten in kieren en gootconstructies.

#### **5.1.5. Geluid**

Het plan maakt geen uitbreiding van het aantal of de omvang van de geluidsgevoelige functies mogelijk. Er is in het kader van het plan daarom geen akoestisch onderzoek nodig.

### 5.1.6. Bedrijven en milieuzonering

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie is gebaseerd op de Standaard Bedrijfsindeling (SBI), dat is een hiërarchische indeling van economische activiteiten. In "Bedrijven en milieuzonering" zijn bedrijven vervolgens ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies (in een rustige woonwijk) zijn:

- Categorie 1: grootste afstand 10 meter
- Categorie 2: grootste afstand 30 meter
- Categorie 3.1: grootste afstand 50 meter
- Categorie 3.2: grootste afstand 100 meter

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning.

Het bovenbeschreven systeem is uitgangspunt geweest voor de Staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Woudenberg 2010/2013" is opgenomen. Voor de momenteel toegestane caravanstalling geldt een milieucategorie 2 (gebaseerd op een SBI 63.2 caravan- en fietsenstalling).

Volgens het CBS kan het bedrijf NewSolar deels worden ingedeeld in de SBI-groep "Installatie van verwarmings- en luchtbehandelings apparaten" (43222), waaronder de installatie van zonnecellen en collectoren wordt gerekend. De ontwerpactiviteiten het bedrijf worden ingedeeld in "Ingenieurs en overig technische ontwerp en advies" (7112). Dit bedrijfstype, dat in het onderhavige geval als ondergeschikte activiteit bij een installatiebedrijf kan worden beschouwd, omvat ontwerpen en tekenen van bouwtechnische installaties, zoals sanitair en klimaatbeheersing. Ook de administratieve werkzaamheden worden als ondergeschikte activiteit beschouwd.

Het type bedrijfsactiviteiten is niet specifiek benoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten behorend bij het bestemmingsplan "Buitengebied Woudenberg 2010/2013". Daar is de installatieactiviteit opgenomen onder "Bouwinstallatie: loodgieters- en fitterswerk, installatie van centrale verwarmings- en luchtbehandelingsapparatuur en sanitair, isolatiewerkzaamheden" met milieucategorie 2 (zie afbeelding hieronder). Deze milieucategorie kan in het onderhavige geval zelfs als "te hoog" worden aangemerkt aangezien er geen werkplaatsactiviteiten plaatsvinden, anders dan (tijdelijke) opslag van zonnepanelen.

Afbeelding 9: Uitsnede uit de Staat van bedrijfsactiviteiten bij bestemmingsplan "Buitengebied".

|      |  |     |
|------|--|-----|
| 45.3 | Bouwinstallatie  |     |
| -    | loodgieters- en fitterswerk, installatie van centrale verwarmings- en luchtbehandelingsapparatuur en sanitair, isolatiewerkzaamheden | 2   |
| -    | indien met spuitelij   | 3.1 |
| -    | elektrotechnische installatie  | 2   |

Geconcludeerd kan worden dat de toekomstige bedrijfsvoering niet meer effecten op de omgeving zal hebben dan de momenteel toegestane caravanstalling. De milieucategorie van de nieuwe activiteiten is gelijk aan de reeds toegestane functie. De maximale hinderzone kan worden gesteld op 30 meter. De dichtstbijzijnde woning bevindt zich op een afstand van 200 meter.

De planontwikkeling heeft derhalve geen negatieve invloed op woningen in de omgeving van het plangebied.

#### 5.1.7. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>.

Ten behoeve van de ontwikkeling is in paragraaf 3.3 de verkeersgeneratie bepaald. Gebruik makend van de NIBM rekentool kan worden gecontroleerd of de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderstaande afbeelding toont de uitkomst van de rekentool.

Afbeelding 10: Resultaat NIBM rekentool.

| <b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b> |                                       |       |
|--|---------------------------------------|-------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan  |                                       |       |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)   |                                       | 21    |
| Aandeel vrachtverkeer  |                                       | 20,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer  | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,08  |
|  | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,01  |
| Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>   |                                       | 1,2   |
| <b>Conclusie</b>   |                                       |       |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>                   |                                       |       |



### 5.1.8. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Om het aspect externe veiligheid te beoordelen is de risicokaart van de provincie Utrecht geraadpleegd. In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Er zijn derhalve geen beperkingen aan de vestiging van NewSolar op deze plaats.

### 5.2. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening.

Recentelijk is er een wijziging opgetreden in de wetgeving ten aanzien van milieueffectrapportages. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit mer aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Het mogelijk maken van het bedrijf valt beneden de drempelwaarde als bedoeld in de D-Lijst onder 11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject). De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeks-verplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling.

Artikel 5, lid 1 van de "Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten" geeft aan dat de opdrachtgever in "passende vorm" de in bijlage III bedoelde informatie verstrekt. Gelet op de aard van de nu voorgestelde ontwikkeling kan worden gesteld dat de "Kenmerken van het project", de "Plaats van het project" en de "Kenmerken van het potentiële effect" zo kleinschalig en niet significant voor de omgeving zijn dat met de in dit hoofdstuk beschreven kenmerken en gevolgen voldaan is aan de criteria van 'Bijlage III Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten'.

### **5.3. Toetsing randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid**

Formeel wordt geen gebruik gemaakt van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid om het bedrijfstype te wijzigen. Zoal eerder is uiteengezet is de neerwaartse aanpassing van de oppervlakte van bedrijfsgebouwen en de verhoging van het volume van de bedrijfswoning daarvoor de reden. Omdat de wijzigingsbevoegdheid toepassingscriteria kent die door de gemeenteraad als beleidsuitgangspunt zijn vastgesteld, is daarom toch een vergelijking met deze criteria gemaakt. In artikel 7.6.2 van het bestemmingsplan "Buitengebied Woudenberg 2010/2013" is aangegeven dat burgemeester en wethouders de functieaanduiding behorende bij de bestemming Bedrijf kunnen wijzigen ten behoeve van een ander type bedrijf, mits wordt voldaan aan de in het plan gegeven randvoorwaarden. In deze paragraaf zal getoetst worden of aan deze randvoorwaarden (ook nu feitelijk sprake is van een nieuw bestemmingsplan) wordt voldaan.

*Door de functiewijziging ontstaan in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen voor de omgeving van het betreffende bedrijf in vergelijking tot de gevolgen van het bedrijf waarvan de functieaanduiding wordt gewijzigd:*

In paragraaf 3.3 is aangegeven dat de verkeersaantrekkende werking van het bedrijf nihil is. Tevens is in paragraaf 5.1.6 aangegeven dat het nu mogelijk gemaakte bedrijfstype niet meer hinder veroorzaakt dan de eerder toegestane caravanstalling. Er kan worden geconcludeerd dat er geen blijvend minder gunstige gevolgen optreden.

*De functiewijziging omvat het gehele bestemmingsvlak, waarbij het bouwvlak niet wordt vergroot:*

Het gehele bouw- en bestemmingsvlak is onderdeel van deze partiële herziening.

*De oppervlakte, goothoogte en maximale hoogte van gebouwen zoals aangegeven met een maatvoeringsaanduiding mogen niet worden vergroot:*

Er zijn geen wijzigingen in de externe maatvoering aangebracht. De omvang van de bedrijfswoning is wel aangepast maar dit vindt geheel plaats binnen bestaand volume en gaat ten koste van het volume aan bedrijfsbebouwing. Daarnaast is de mogelijke oppervlakte aan bedrijfsbebouwing teruggebracht van 2.050 m<sup>2</sup> tot 1.000 m<sup>2</sup>.

*Wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.*

In dit hoofdstuk is duidelijk aan de orde geweest dat het plan geen hinder oplevert voor de omgeving. Van een aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen kan daarom geen sprake zijn.

*Conclusie:*

Het voorliggende plan voldoet aan de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan "Buitengebied Woudenberg 2010/2013".

## **6. Juridische planbeschrijving**

### **6.1. Algemeen**

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. In deze zin wijkt de partiële herziening af van het vigerende bestemmingsplan dat nog is opgesteld conform SVBP-2008.

### **6.2. De partiële herziening**

Het plan geeft de bestemming en de bebouwingmogelijkheden van de gronden aan. Het plangebied omvat het perceel Zuiderbroek 22 waarop voorheen een caravanstalling was gevestigd.

In artikel 1 worden de gebruikte begrippen beschreven, zoals het bestemmingsplan, het wijzigingsplan en de verbeelding.

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor het voorliggende plan, tenzij in het voorliggende plan anders wordt bepaald.

In artikel 3 is in artikel 6 van het bestemmingsplan "Buitengebied Woudenberg 2010/2013" in de bestemmingsomschrijving een wijziging aangebracht. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf" is een bouwinstallatiebedrijf behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Dit bedrijfstype vervangt de voorheen toegestane caravanstalling, die tot dezelfde milieucategorie behoorde.

Daarnaast is een regel toegevoegd waarmee het volume van de bedrijfswoning wordt geregeld. Tot slot is de aanduiding van de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing in de regels afgestemd op de SVBP-2012 en is de gewijzigde oppervlakte op de verbeelding aangegeven.

In de regels van het plan is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 4) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 5). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk bestemmingsplan verplicht. Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 6).

## 7. Uitvoerbaarheid

### 7.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld van particuliere partijen. De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft naast de onderzoeksaspecten echter ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten. In dit geval zal de gemeente Woudenberg met de initiatiefnemer een anterieure exploitatie-overeenkomst aangaan.

### 7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

*Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening*

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro wordt het plan verzonden aan een aantal instanties. De volgende overlegpartners hebben gereageerd:

- Provincie Utrecht;
- Veiligheidsregio Utrecht (VRU);
- Gasunie;
- Waterschap Valei en Veluwe.

De Provincie Utrecht heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, omdat het in overeenstemming is met het provinciale beleid.

De Veiligheidsregio geeft aan dat er geen risicobronnen zijn die een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk maken. Er worden wel enkele opmerkingen gemaakt over de noodzakelijke bluswatervoorzieningen. Deze opmerkingen zijn niet ruimtelijk relevant. Daarom zal dit in het kader van de Wabo-vergunning aan de orde komen. Overigens kan worden opgemerkt dat de watervoorziening door de korte afstand tot de Grift gegarandeerd is.

De Gasunie heeft aangegeven dat op grond van een toetsing aan het huidige externe veiligheidsbeleid kan worden geconcludeerd dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtstbij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Ook het waterschap Vallei en Veluwe heeft aangegeven met het plan te kunnen instemmen.

Geconcludeerd kan worden dat de overlegpartners kunnen instemmen met het voorliggende plan.

#### *Vaststellingsprocedure*

Het ontwerp van het plan zal conform de wettelijke bepalingen gedurende een periode van 6 weken ter visie worden gelegd. Gedurende die periode kunnen zienswijzen worden ingediend.

**P.m. eventuele reacties nog toevoegen.**

