

BESTEMMINGSPLAN KOP VAN DE SPOORZONE

Toelichting

Woudenberg Vastgoed B.V.

Ontwerp

Februari 2016

BD5441



George Hintzenweg 85
Postbus 8520
3009 AM Rotterdam
+31 10 443 36 66 Telefoon
(010) 44 33 688 Fax
info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoningdhv.com Internet
Amersfoort 56515154 KvK

Documenttitel Bestemmingsplan Kop van de Spoorzone
Toelichting
Verkorte documenttitel BP Kop Spoorzone
Status Ontwerp
Datum Februari 2016
Projectnaam Kop van de Spoorzone
Projectnummer BD5441
Opdrachtgever Woudenberg Vastgoed B.V.
Referentie BD5441/R00001/904229/Rott

Collegiale toets J.J.H. Jannink BSc

Vrijgegeven door ing. R. Buelens

Datum 12 Februari 2016

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doel en systematiek	7
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.4 Vigerend bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Beleidskader	11
2.1 Rijksbeleid	11
2.1.1 Structuurvisie infrastructuur en Ruimte (SVIR)	11
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (3.1.6 Bro)	12
2.1.4 Conclusie	14
2.2 Provinciaal beleid	14
2.2.1 Structuurvisie Utrecht 2013 - 2028	14
2.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening 2013 - 2028	15
2.2.3 Provinciale Milieuverordening	15
2.2.4 Leidraad Water en Milieu in Ruimtelijke Plannen	16
2.2.5 Conclusie	16
2.3 Regionaal beleid	16
2.3.1 Convenant Duurzaam Bouwen Regio Eemland	16
2.3.2 Samenwerkingsagenda werklocaties regio Amersfoort 2030	16
2.4 Gemeentelijk beleid	17
2.4.1 Structuurvisie Woudenberg 2030	17
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	21
3.1 Bestaande situatie	21
3.2 Nieuwe situatie	22
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	27
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	27
4.2 Bedrijven en milieuzonering	29
4.3 Bodem	30
4.4 Externe veiligheid	30
4.5 Geluid	38
4.6 Ecologie	38
4.7 Luchtkwaliteit	40
4.8 Verkeer	40
Hoofdstuk 5 Water	43
5.1 Inleiding	43
5.2 Huidige situatie	43
5.3 Beleid	44
5.4 Toekomstige situatie	44
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	47
6.1 Planvorm	47
6.2 Verbeelding	47
6.3 Planregels	47
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	51

7.1	Economische uitvoerbaarheid	51
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
Bijlagen Toelichting		53
Bijlage 1	Distributieve onderbouwing verplaatsing HoogMiet-supermarkt Woudenberg	55
Bijlage 2	Archeologisch bureauonderzoek	71
Bijlage 3	Verkennend bodemonderzoek Parallelweg 1	107
Bijlage 4	Verkennend bodem- en nader asbestonderzoek Spoorlaan 2	203
Bijlage 5	Saneringsplan Spoorlaan 2	317
Bijlage 6	Quicksan Flora- en Faunawet	335
Bijlage 7	Veldonderzoek vleermuizen	343
Bijlage 8	Verantwoording groepsrisico	347
Bijlage 9	Reactie Veiligheidsregio Utrecht	357

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Hoogvliet Beheer en Woudenberg Vastgoed BV hebben het voornemen om de bestaande supermarkt Hoogvliet te verplaatsen. De bestaande supermarkt is gevestigd aan de Parallelweg op het bedrijventerrein Parallelweg in Woudenberg. De huidige locatie ligt verscholen op het bedrijventerrein en voldoet niet meer aan de wensen die een supermarkt in deze tijden stelt aan een locatie. Het perceel biedt geen ruimte voor een modernisering. Door verplaatsing van de supermarkt naar een zichtlocatie en door nieuwbouw kan een mooiere en aantrekkelijkere winkel worden neergezet, waardoor de aantrekkingskracht toeneemt.

Tevens biedt de verplaatsing van de supermarkt naar de rand van het bedrijventerrein op een herontwikkelingslocatie kansen voor herverkaveling en inrichting van het huidige bedrijventerrein. De behoefte bestaat om voldoende uitbreidingsmogelijkheden te bieden voor bestaande bedrijven en vestigingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijven. De verplaatsing voorziet in de eerste stap naar transformatie en herontwikkeling van het bedrijventerrein.

Op de nieuwe locatie van de supermarkt is het verenigingsgebouw van buurtvereniging 't Spoor gevestigd. Door de komst van de supermarkt wordt het verenigingsgebouw naar het westen verplaatst.

De ontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Woudenberg'. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleid van de diverse overheden en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

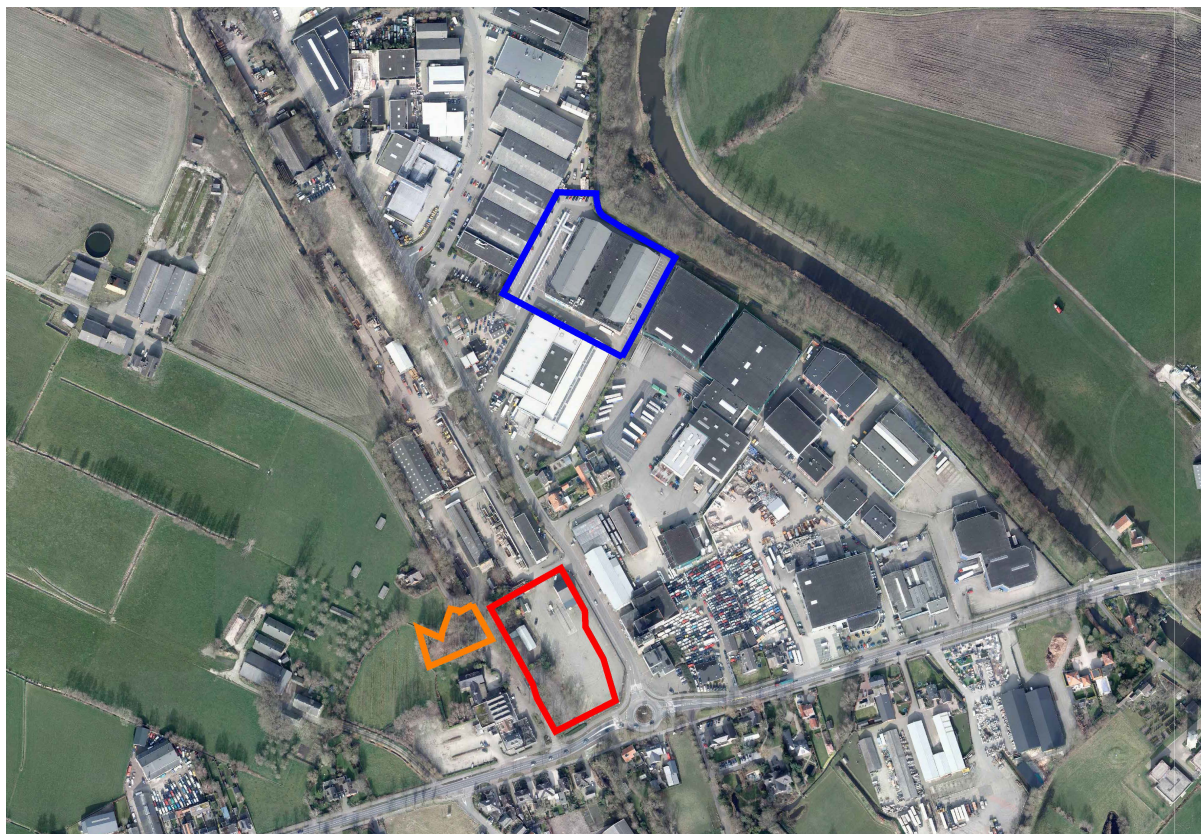
1.2 Doel en systematiek

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridische regeling voor de nieuwe locatie van de supermarkt en het verenigingsgebouw. Tevens wordt met dit bestemmingsplan de mogelijkheid tot het vestigen van een 'supermarkt' en 'volumineuze detailhandel' op de huidige locatie van de supermarkt en de Kwantum verwijderd.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van Woudenberg op het bedrijventerrein Parallelweg, langs de voormalige spoorlijn van Kesteren naar Amersfoort. In afbeelding 1.1 is het plangebied weergegeven.

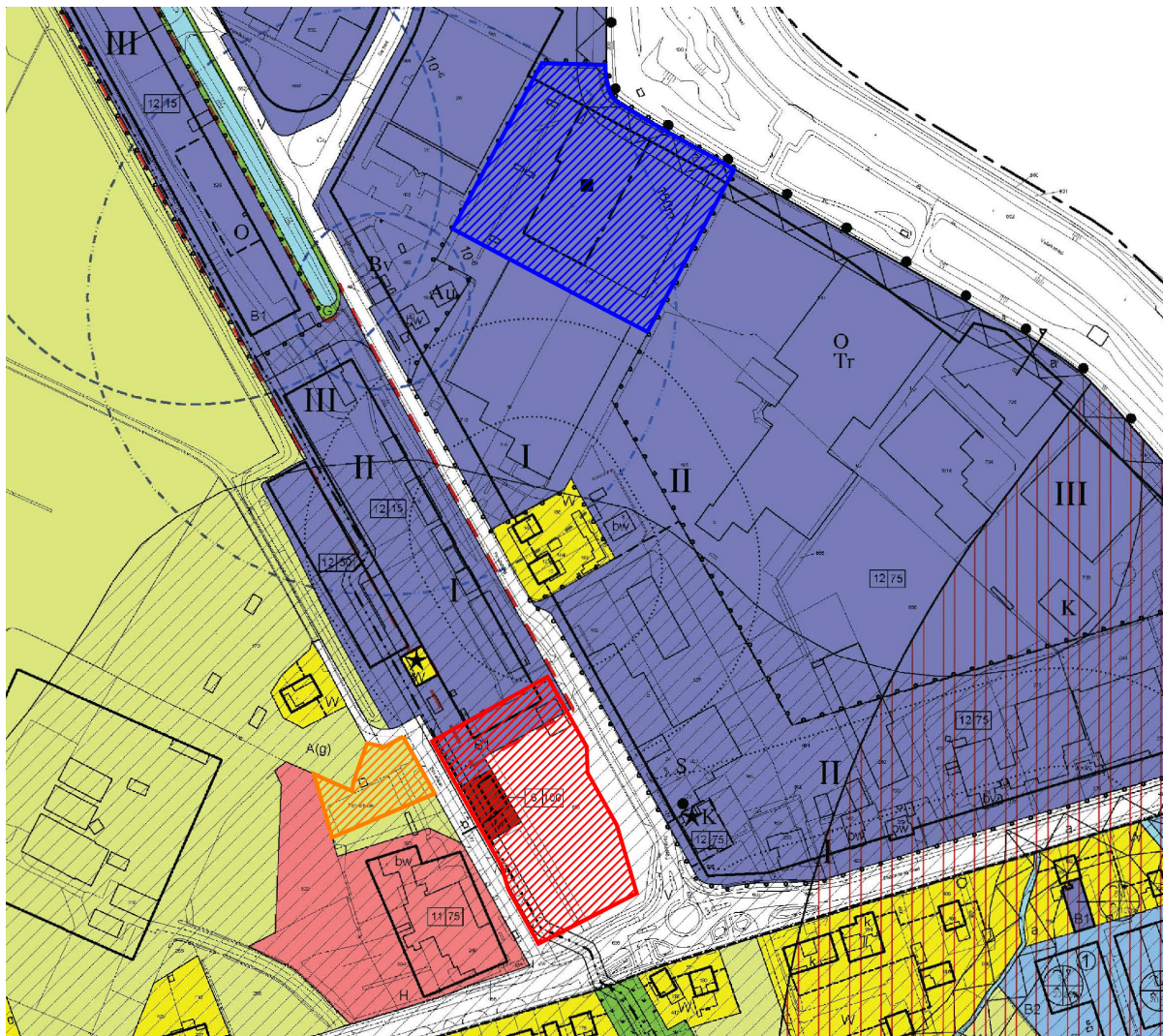
Met blauw is de plangrens van de bestaande supermarkt en de Kwantum aangegeven, met rood is de plangrens van de nieuwe supermarkt aangegeven en met oranje is de plangrens van het verenigingsgebouw aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Woudenberg' is op 25 september 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Woudenberg. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de plankaart weergegeven. Met blauw is de plangrens van de bestaande supermarkt en de Kwantum aangegeven, met rood is de plangrens van de nieuwe supermarkt aangegeven en met oranje is de plangrens van het verenigingsgebouw aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede plankaart vigerende bestemmingsplan

Op de locatie van de nieuwe supermarkt gelden momenteel de bestemmingen 'Verkeersdoeleinden', 'Maatschappelijke voorziening' en 'Bedrijfsdoeleinden'. Binnen de regels van deze bestemmingen is een supermarkt niet toegestaan.

Op de locatie van het nieuwe verenigingsgebouw geldt de bestemming 'Agrarisch gebied'. Op de locatie van de huidige supermarkt geldt de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' en een aanduiding om een supermarkt toe te staan en een aanduiding om volumineuze detailhandel mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van het relevante beleidskader op Rijks-, Provinciaal, en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 en 5 de nieuwe situatie beoordeeld aan de hand van relevante sectorale aspecten. Hoofdstuk 6 beschrijft de juridische opzet van het plan. Tot slot volgt in hoofdstuk 6 en 7 een beschrijving van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

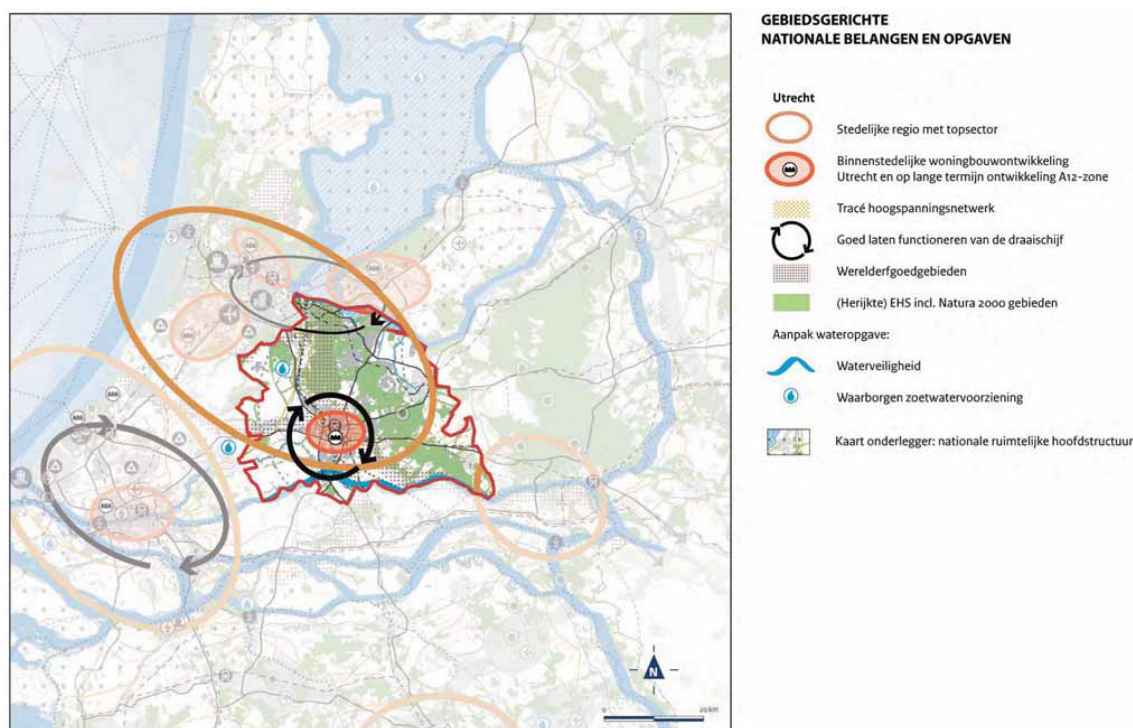
2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteits- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid heeft onder meer de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad 2040 vervangen. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen m.b.t. (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken.



Afbeelding 2.1: Gebiedsgerichte kaart Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (Bron: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. De 'ladder' is nader gemotiveerd in paragraaf 2.1.3.

De nationale belangen uit de structuurvisie zijn juridisch geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Er worden met het planvoornemen geen nationale belangen geraakt.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt een vertaling van de planologische rijksbelangen uit de SVIR in instructieregels voor provincies en gemeenten. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Daarnaast kan het Barro aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Op 30 december 2011 is de eerste tranche van het Barro in werking getreden. Deze eerste tranche van het Barro bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op lokaal niveau in bestemmingsplannen te worden verwerkt. De vastgestelde onderdelen van het Barro Ruimte hebben betrekking op ondermeer het kustfundament, de grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Op 1 oktober 2012 is de tweede tranche van het Barro in werking getreden. In deze tranche vormt een vertaling van nieuw ruimtelijk beleid van het Rijk, dat eerder is vastgelegd in o.a. de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de MIRT-agenda's. Dit deel van het Barro bevat regels voor onder meer radarverstoringengebieden, militaire terreinen, bescherming van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, reserveringsgebieden voor nieuwe hoofdwegen en spoorlijnen en reserveringsgebieden voor uitbreiding van enkele bestaande hoofdwegen.

Relevante regels

Er zijn voor dit plangebied geen specifieke regels uit het Barro van toepassing. Algemene regels uit het Barro zijn verwerkt in het provinciale beleid. Het provinciaal beleid is opgenomen in paragraaf 3.2.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (3.1.6 Bro)

De Ladder voor duurzame verstedelijking is vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in 2012 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2). Het is bedoeld als instrument voor zorgvuldig ruimtegebruik. Het doel is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Wanneer een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient de ladder voor duurzame verstedelijking in het bestemmingsplan te worden opgenomen. De ladder heeft betrekking op stedelijke ontwikkelingen zoals woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.

Voorwaarden Ladder voor duurzame verstedelijking

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet voldoen 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 onderdeel a, 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, en;
- Trede 3: indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, 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.

Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het bestemmingsplan maakt (slechts) de verplaatsing (250 meter) van de bestaande Hoogmiet supermarkt mogelijk. In het bestemmingsplan is gewaarborgd dat de nieuwe supermarkt (pas) in gebruik mag worden genomen op het moment dat de bestaande supermarkt zijn deuren heeft gesloten. Het bestemmingsplan staat, ten opzichte van de huidige locatie, een zeer beperkte uitbreiding van de supermarkt toe. Het maximaal toegestane bruto vloeroppervlak (bvo) neemt met 115 m² toe. Primair is de gemeente van oordeel dat gelet op bovenstaande geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Volledigheidshalve zal hierna toch een verantwoording overeenkomstig de treden van de ladder duurzame verstedelijking worden gegeven.

Beoordeling

Trede 1

Op grond van deze trede moet inzichtelijk worden gemaakt dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor detailhandel, waarvan in dit geval sprake is, dient op grond van de jurisprudentie van de Afdeling rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de leegstand.

Zoals hiervoor reeds is opgemerkt, voorziet het bestemmingsplan per saldo in een uitbreiding van detailhandel, specifiek supermarkt, met 115 m². Bureau Stedelijke Planning (BSP) heeft, op basis van winkeldichtheden, een benchmark en een distributieve berekening de ontwikkelingsmogelijkheden voor supermarkten in Woudenberg en Scherpenzeel bepaald. BSP concludeert dat er naar de toekomst sprake is van een uitbreidingsruimte van 400 tot 450 m² winkelvoeroppervlak (wvo). Verwezen wordt naar het rapport 'Distributieve onderbouwing verplaatsing Hoogvietsupermarkt Woudenberg' van 11 februari 2016. Dit onderzoek is als Bijlage 1 van deze toelichting opgenomen. Uit het onderzoek volgt dat er sprake is van een kwantitatieve behoefte aan de beperkte uitbreiding van de bestaande supermarkt.

De verplaatsing/ uitbreiding van de bestaande supermarkt voorziet ook in een kwalitatieve behoefte. Door de verplaatsing van de supermarkt kan het bedrijventerrein Parallelweg worden getransformeerd. De verplaatsing vormt een eerste stap naar transformatie en herontwikkeling van dit bedrijventerrein zoals de gemeente dat ook heeft voorzien in haar structuurvisie (2013). De nieuwe supermarkt voegt (ruimtelijke) kwaliteit toe aan de prominente kavel (zijnde de toegang van het bedrijventerrein) langs de provinciale weg. De opwaardering van dit deel van het bedrijventerrein en de herontwikkeling van de bestaande supermarkt (voor de oorspronkelijke functie) zorgt er voor dat het gehele gebied een ruimtelijk-functionele impuls krijgt. Beide ontwikkelingen fungeren als katalysator. Daarmee nemen ook de afzetkansen voor diverse soorten bedrijvigheid verder toe. Ten slotte is van belang dat de ontwikkeling een impuls geeft aan het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Een nieuwe moderne supermarkt appelleert aan de hedendaagse wensen van de consument. Ook andere ondernemers (leveranciers, in de nabijheid, op de aanvoerroute) profiteren bovendien mee van een deels nieuwe afgeleide klantenstroom. De modernisering van de supermarkt komt het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat ten goede.

Ten slotte is van belang dat uit het rapport van BSP blijkt dat de effecten van de modernisering en beperkte uitbreiding van de supermarkt op de dagelijkse sector zeer beperkt zijn. De effecten op de centra van Woudenberg en Scherpenzeel zijn volgens BSP te verwaarlozen. De modernisering en beperkte uitbreiding van de supermarkt heeft ook geen (extra) leegstand tot gevolg.

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan voorziet in een actuele regionale behoefte en aan de eerste trede van de ladder wordt voldaan.

Trede 2

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De verplaatsing van de supermarkt vindt plaats op een bestaand bedrijventerrein, dat door de ontwikkeling optimaal wordt ingericht. Door de verplaatsing van de supermarkt kan het bedrijventerrein Parallelweg worden getransformeerd. De verplaatsing vormt een eerste stap naar transformatie en herontwikkeling van dit bedrijventerrein zoals de gemeente dat ook heeft voorzien in haar structuurvisie.

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied dat wordt geherstructureerd. Er wordt voldaan aan de tweede trede van de ladder.

Trede 3

Aangezien het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, wordt niet aan een beoordeling van de derde trede van de ladder toegekomen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de supermarkt, gelet op de ligging aan de provinciale weg, op een passende wijze wordt ontsloten.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.4 Conclusie

Het onderhavige plan past binnen het rijksbeleid. Het plan sluit aan bij de doelstellingen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Vanuit het Barro en het Bro zijn er voor dit plan geen beperkingen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Utrecht 2013 - 2028

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) (vastgesteld 4 februari 2013) beschrijft de provincie Utrecht het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. In de PRS geeft de provincie aan welke doelstellingen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zij van provinciaal belang achten, welk beleid daarbij hoort en hoe zij uitvoering geeft aan dit beleid. De provincie Utrecht moet aantrekkelijk blijven om te wonen, werken en recreëren. Het ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

1. een duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden;
3. landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot de volgende belangrijke beleidsopgaven:

- accent op de binnenstedelijke opgave;
- behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied.

Pijler duurzame leefomgeving

Met de ontwikkeling van een duurzame leefomgeving wordt voorgesorteerd op de klimaatverandering. De ambitie is om in 2040 als provincie klimaatneutraal en klimaatbestendig te zijn. Voor klimaatbestendigheid is het belangrijk te beschikken over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem en waterveiligheid. In de steden moet een aantrekkelijk, gezond en veilig woon- en werkklimaat behouden blijven. Bij de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties kan rekening worden gehouden met de gevolgen van bodemdaling en waterisico's.

Pijler vitale steden en dorpen

Door de ontwikkeling van wonen en werken vooral in het bestaande stedelijke gebied te laten plaatsvinden, behouden we vitale dorpen en steden. Ten minste twee derde deel van de opgave dient binnenstedelijk (zowel steden als dorpen) gerealiseerd te worden. Deze ontwikkeling is alleen mogelijk als er tegelijk voldoende aandacht blijft voor de leefbaarheid en (ruimtelijke) kwaliteit van de stedelijke gebieden en voor een recreatief aantrekkelijke en bereikbare kernrandzone.

Pijler landelijk gebied met kwaliteit

Ontwikkeling van de kwaliteit van het landelijk gebied is gewenst omdat deze bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de provincie. De behoefte aan een aantrekkelijk landelijk gebied wordt versterkt door de vraag naar een tegenhanger voor de grote binnenstedelijke opgave. Uiteraard is daarbij belangrijk dat stad en land goed met elkaar zijn verbonden. De aantrekkelijkheid van het landschap wordt in belangrijke mate bepaald door de kernkwaliteiten. Deze kernkwaliteiten dienen behouden en versterkt te worden.

Situatie plangebied

Het plangebied is in de structuurvisie aangemerkt als bedrijventerrein. De Provincie wil inzetten op binnenstedelijke vernieuwingen en ruimte bieden aan de veranderende wensen van consumenten en bedrijfsleven. Met onderhavig plan wordt een verplaatsing inclusief uitbreiding van een supermarkt mogelijk gemaakt.

De nieuwe supermarkt wordt op leegstaande en binnenstedelijke locatie gerealiseerd. Hierdoor is sprake van optimaal ruimte gebruik van de binnenstedelijke ruimte. Door verplaatsing van de supermarkt naar een zichtlocatie en door nieuwbouw kan een mooiere en aantrekkelijkere winkel worden neergezet, waardoor de aantrekkingskracht toeneemt wat een bijdrage levert aan een gezonde en toekomstgerichte

markt voor detailhandelsvoorzieningen.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de kaders van de provinciale structuurvisie. De verplaatsing van de supermarkt naar rand van bedrijventerrein op een herontwikkelingslocatie biedt kansen voor herverkaveling en inrichting van het bestaande bedrijventerrein voor bedrijven met een zwaardere bedrijfsactiviteit dan een supermarkt. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan de toekomstgerichtheid en verbetering van het bedrijventerrein.

2.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening 2013 - 2028

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (vastgesteld 4 februari 2013) bevat regels voor gemeenten. De volgende regels zijn van toepassing op onderliggend bestemmingsplan:

Stedelijk gebied

Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.

Bedrijventerrein stedelijk gebied

De provincie zet in op de herstructurering, intensivering en transformatie van bestaand bedrijventerrein. De ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein in het stedelijk gebied is alleen mogelijk als de locatie is opgenomen in het stedelijk programma van de PRS en de noodzaak van het tot ontwikkeling brengen van de locatie kan worden onderbouwd conform de door ons aangegeven voorkeursvolgorde. Bovendien moet de nieuwe vestiging of uitbreiding in samenhang worden ontwikkeld met de herstructurering van een bestaand bedrijventerrein, waarbij de tijdige realisering van de herstructurering is verzekerd. Door de verplaatsing van de supermarkt naar een beter locatie op het bedrijventerrein wordt voorzien in de herstructurering/revitalisering van bestaand bedrijventerrein. De huidige locatie kan worden opgewuld met andere bedrijvigheid.

Kantoren

Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die voorzien in nieuwe vestiging van kantoren.

Mobiliteitstoets

De toelichting op een ruimtelijk plan waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, bevat 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.

Conclusie

Het bestemmingsplan sluit aan bij de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Het bestemmingsplan geeft regels voor verstedelijking. Nieuwe kantoren zijn niet toegestaan, enkel de ondergeschikte kantoren bij een nieuwe bedrijfsvestiging en de bestaande kantoren zijn toegestaan. Uit de berekening verkeersaantrekkende werking (zie paragraaf 4.8) blijkt dat de verkeerstoename geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

2.2.3 Provinciale Milieuverordening

Provinciale Staten heeft op 4 februari 2013 de Provinciale milieuverordening 2013 (PMV 2013) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 mei 2013. In de verordening zijn o.a. waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en 100-jaarsaandachtsgebieden opgenomen.

Relevante regels

Het plangebied ligt binnen de grenzen van een boringvrije zone. Dit betreft de boringvrije zone Woudenberg. Een boringvrije zone is een gebied waar de onttrekking van water plaatsvindt onder slecht doorlatende aardlagen. Bij bedreigende boor- of grondwerkzaamheden gelden algemene regels en is melding bij de provincie verplicht. Het beschermingsregime van de boringvrije zone is gericht op het tegengaan van activiteiten, die de beschermende functie van de slecht doorlatende bodemlagen teniet kunnen doen. De aanduiding boringvrije zone is opgenomen in regels en op de verbeelding. Volgens de Provinciale Milieuverordening zijn grondwerkzaamheden op een diepte van 10 meter of meer, zoals het maken van boorputten, grond- en funderingswerken, niet toegestaan, tenzij Gedeputeerde Staten daarvoor een ontheffing verlenen.

2.2.4 Leidraad Water en Milieu in Ruimtelijke Plannen

De provincie heeft samen met enkele gemeenten de Leidraad water en milieu in ruimtelijke plannen opgesteld. De leidraad richt zich op de water- en milieukwaliteitsaspecten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving.

2.2.5 Conclusie

Onderliggend bestemmingsplan past binnen het provinciale beleid. Het plan voorziet in transformatie van een bestaand bedrijventerrein. Er worden geen nieuwe kantoren gerealiseerd. De boringvrije zone vormt geen belemmering. De werkzaamheden vinden niet dieper dan 10 meter onder maaiveld plaats. Daarnaast zijn de verschillende milieuaspecten (water, bodem, externe veiligheid) nader onderzocht. Hieruit blijkt dat voor de uitvoering van het plan geen belemmeringen zijn.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Convenant Duurzaam Bouwen Regio Eemland

Dit convenant heeft als doel duurzame woning- en utiliteitsbouw te verbeteren en te stimuleren. In dit convenant is afgesproken dat de in het Nationaal Pakket Duurzame Stedebouw beschreven richtlijnen voor het planvormingsproces gevolgd zullen worden. Deze richtlijnen zijn gebaseerd op zeven duurzaamheidsthema's waarvoor verschillende keuzen, maatregelen en handelingen zijn omschreven. Deze thema's zijn water, natuur en ecologie, verkeer, leefbaarheid, energie en materiaal. Door middel van duurzaam bouwen ontstaat er een plan welke gekarakteriseerd wordt door onder andere:

- lage energielasten en lage CO₂ uitstoot;
- gezond binnenmilieu;
- veilig, zowel binnen en buiten;
- flexibel en aanpasbaar (toekomstgericht);
- zuinig waterverbruik;
- ruimte voor flora en fauna.

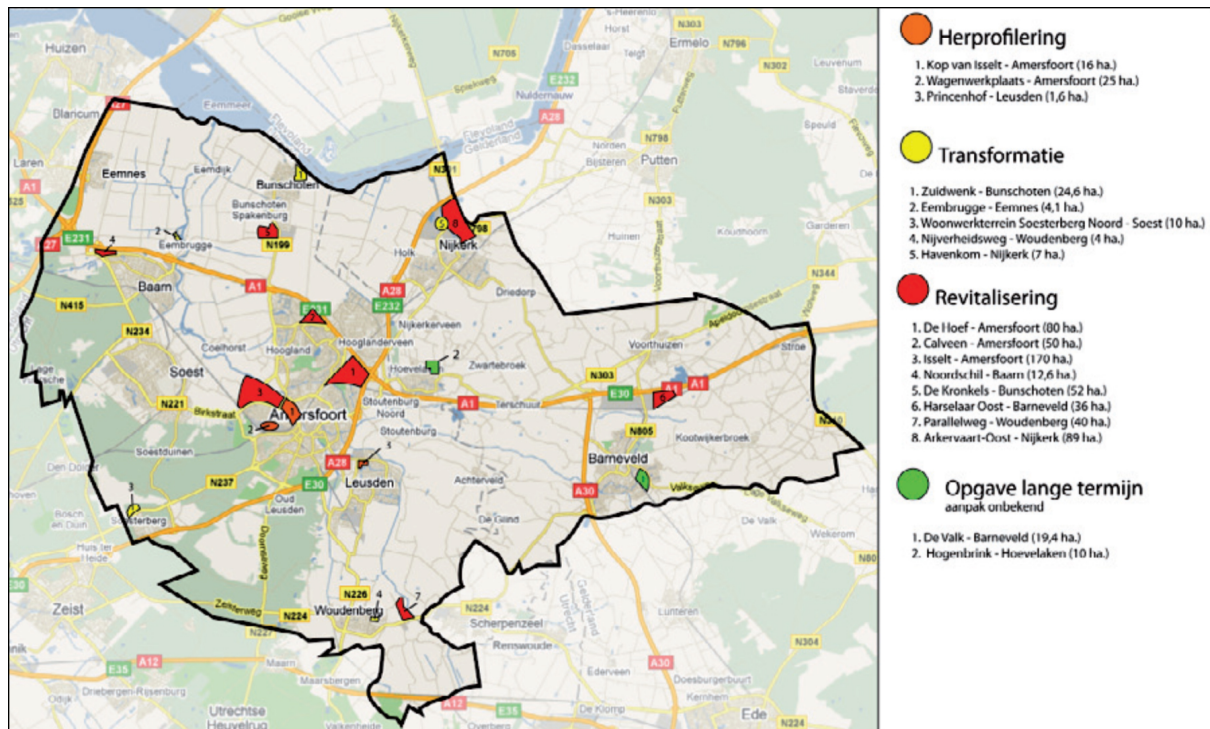
Plannen dienen te voldoen aan de landelijk vastgestelde EPC-normering.

2.3.2 Samenwerkingsagenda werklocaties regio Amersfoort 2030

De gemeente Woudenberg werkt in regionaal verband samen met verschillende gemeenten op het gebied van werklocaties. Dit heeft geresulteerd in de Samenwerkingsagenda Werklocaties 'Samen Sterk!'. Doel van deze samenwerking is:

- een gezonde balans tussen wonen en werken realiseren;
- sterke werklocaties maken en behouden;
- inspelen op nieuwe (markt)ontwikkelingen en trends bij werklocaties;
- een goede, regionale programmering van werklocaties maken;
- voldoen aan Rijks- en provinciale regelgeving en afspraken.

In de samenwerkingsagenda wordt bedrijventerrein Parallelweg aangemerkt als te revitaliseren bedrijventerrein (zie afbeelding 2.2). De revitalisering van bedrijventerrein Parallelweg heeft een hoge prioriteit gekregen in de samenwerkingsagenda. Het plangebied maakt hier deel van uit.



Afbeelding 2.2: Samenwerkingsagenda werklocaties regio Amersfoort 2030

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Woudenberg 2030

In de structuurvisie Woudenberg worden keuzes gemaakt over de duurzame en verantwoorde ruimtelijke toekomst van de gemeente. Deze keuzes op het gebied van werken, zorg en welzijn, onderwijs, sport, toerisme en recreatie en mobiliteit zijn integraal op elkaar afgestemd. In de structuurvisie is ook aangegeven welke strategie de gemeente hanteert voor de uitvoering en de daarbij horende investeringen. Richting 2030 zet Woudenberg in op het verbinden, combineren en vernieuwen van haar kwaliteiten.

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: 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.

Voldoende uitbreidingsmogelijkheden bieden 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 Grifdijk 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.

Ontwikkellocatie Woudenberg Oost

Als ontwikkellocatie in de Structuurvisie wordt Woudenberg Oost genoemd. Het gaat om een multifunctionele en integrale opgave waarbij de herstructurering van bedrijventerrein Parallelweg en de transformatie van de bedrijven in de spoorzone een belangrijke onderdeel vormt. De multifunctionele en integrale ontwikkelingsopgave bestaan uit:

- Herstructurering van bedrijventerrein Parallelweg en transformatie van bedrijven op de spoorzone (bedrijven langs de spoordijk);
- Initiatief voor ontwikkeling van een consumentenplein;
- Op de lange termijn uitbreiding van 20 ha bedrijventerrein;
- Bouw van maximaal 1.000 woningen in een nieuwe woonwijk;
- Ontwikkeling van een bij de bovenstaande opgaven passende verkeersontsluiting op de N224.

Visie

Door uitplaatsing van milieuhinderlijke bedrijven wordt de transformatie en herontwikkeling van de spoorzone mogelijk. Er ontstaat ruimte voor bedrijven die nu nog gevestigd zijn in de kern van Woudenberg. De herstructurering van de spoorzone maakt zowel in de kern van Woudenberg als in het gebied zelf een kwaliteitsverbetering mogelijk. Het huidige gemengde bedrijventerrein transformeert naar een terrein met accentverschillen in de profilering, aansluitend bij de ligging.

Door de transformatie en herontwikkeling van het huidige gemengde bedrijventerrein heeft het de voorkeur om ook de hoofdontsluiting van het terrein te verplaatsen in oostelijke richting zodat een direct ontsluiting van de concentratie consument georiënteerde bedrijven mogelijk wordt. Er zijn daardoor minder verkeersbewegingen op het bedrijventerrein en de drie hoofdontsluitingen op de N224 worden beter verdeeld. Daarnaast komt daardoor ruimte vrij om de kop van de spoorzone te ontwikkelen tot een aantrekkelijk woonmilieu met publieke en recreatieve ontmoetingsplek.

Kop spoorzone: kantoorachtig bedrijvenmilieu met publieke ontmoetingsplek

De kop van de spoorzone heeft in de huidige situatie een 'rommelig' einde met een onbestemde verharde ruimte aan de N224. Tegelijkertijd heeft het gebied door zijn ligging en kenmerkende gebouwen veel potentie. In de visie transformeert dit gebied in een representatieve kop die fungeert als visitekaartje van het bedrijventerrein. Op de plek van de onbestemde verharde ruimte krijgt Hoogvliet een nieuwe plek.

Staart spoorzone: flexibel gemengd bedrijventerrein

De spoorzone wordt herverkaveld en krijgt een gemengd profiel. Nu kan met verplaatsing van bedrijven uit de kern worden gestart. Het brede profiel biedt flexibiliteit en ontwikkelingsvrijheid. Dit is wenselijk wanneer verschillende soorten bedrijven uit de kern dienen te worden gehuisvest.

Motivering

Uit de gemeentelijk structuurvisie blijkt dat er behoefte bestaat aan voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven en vestigingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijven. Het accent bij de uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande en de vestigingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijven ligt op beheer, revitalisering, intensivering en/of herstructurering van bestaande (bedrijven)terreinen. Het bedrijventerrein Parallelweg is in de structuurvisie aangewezen als herstructureringslocatie. Door uitplaatsing van bedrijven wordt de transformatie en herontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk gemaakt. De bestaande supermarkt aan de Parallelweg wordt uitgeplaatst naar een zichtlocatie aan het begin van het bedrijventerrein aan de N244 (kop van de spoorzone). In de structuurvisie is aangegeven dat het noordelijk deel van het bedrijventerrein zijn logistieke en industriële profiel behoudt. De aanwezige detailhandel op het bedrijventerrein verhuist naar een cluster aan de N224. De verplaatsing van de Hoogvliet voorziet hier in. Door de verplaatsing kunnen de achterblijvende bedrijven verder ontwikkelen en worden niet meer belemmerd door de aanwezigheid van de detailhandel.

Tevens is de kop van de spoorzone in de structuurvisie aangewezen als representatieve functie. In de huidige situatie is het plangebied 'rommelig' met een onbestemde verharde ruimte aan de N224. De locatie dient te worden benut om te transformeren naar een representatieve kop die fungeert als visitekaartje van het bedrijventerrein. Onderhavig ontwikkeling voorziet hier in.

De voordelen van de verplaatsing van Hoogvliet en Kwantum naar de rand van het bedrijventerrein zijn in 2010/2011 gezien. In 2012 is bij de voorbereiding op de structuurvisie de voorkeur uitgesproken om deze

te verplaatsen naar de locatie Pothbrug. Voor de locatie kop van de spoorzone is gekozen voor een aantrekkelijk werkmilieu met een publieke en recreatieve ontmoetingsplek, om de gewenste uitstraling van het gebied aan te geven.

Doordat de Pothbrugvariant financieel niet haalbaar is en niet past binnen de kaders van het provinciaal beleid is de kop van de spoorzone in beeld gekomen voor de verplaatsing van de Hoogvliet en Kwantum. De verplaatsing naar die locatie past in de uitstraling en de gewenste beeldkwaliteit welke de structuurvisie voor die locatie benoemd. Tevens is hierdoor de kans voor een in potentie aantrekkelijke invulling van deze kop gekomen.

De locatie kop van de spoorzone heeft op voorhand een aantal voordelen:

- Vertrek van Hoogvliet en Kwantum van huidige locatie, biedt mogelijkheden "echte" bedrijven op ontwikkeling en uitbreiding op het bedrijventerrein.
- Ligging aan de rand van de toekomstige woonwijk Woudenberg Oost.
- Mogelijkheid van levendigheid en aantrekkelijke herontwikkeling van de kop van de spoorzone.
- Behoud van de directe toegang van het bedrijventerrein via de Parallelweg naar N224.
- Minder aansluitingen aan te leggen op de N224.

Hoewel het verzoek niet letterlijk past in de Structuurvisie 2030 past deze wel in de achterliggende gedachten en visie van de Structuurvisie: "concentratie van op consumenten gerichte bedrijven en een aantrekkelijke invulling van de kop van de spoorzone"

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Bestaande supermarkt

De supermarkt is verouderd en voldoet niet meer aan de wensen van deze tijd. De supermarkt ligt op een verscholen plek op het bedrijventerrein waardoor deze slecht zichtbaar is. De supermarkt heeft een bruto vloeroppervlak (bvo) van 2685 m². Op de huidige locatie is geen ruimte voor de gewenste modernisering. Op afbeelding 3.1 is de bestaande situatie van de supermarkt en de parkeervoorziening weergegeven.



Afbeelding 3:1: Bestaande supermarkt

De aanwezigheid van de supermarkt op deze locatie van het bedrijventerrein geeft beperkingen aan omliggende bedrijven. De bedrijven kunnen hun bedrijfsvoering niet uitbreiden omdat er geen bebouwingsruimte is en dit niet past binnen de milieu-kaders.

Nieuwe supermarkt

De locatie van de nieuwe supermarkt is een zichtlocatie aan de N224 en ligt op de spoordijk van de voormalige spoorlijn van Kesteren naar Amersfoort. Op de spoordijk heeft een oud spoorwegemplacement van de Nederlandse Spoorwegen gelegen. De spoorlijn is tot 1974 als goederenlijn in gebruik geweest. Tussen 1989 en 1995 is het spoor volledig verwijderd. Het merendeel van het plangebied is opgehoogd en was sinds circa 1973 in gebruik door transportbedrijf van de Greef B.V. Op dit terrein staat een wasstraat en een tankinstallatie voor vrachtauto's. Naast dit terrein staat het verenigingsgebouw van buurtvereniging 't Spoor. Door de komst van de nieuwe supermarkt kan dit gebouw niet behouden blijven en moet er een nieuwe locatie worden gevonden. Op afbeelding 3.2 is een luchtfoto van de bestaande situatie weergegeven.



Afbeelding 3.2: Luchtfoto bestaande situatie (peildatum 2014)

3.2 Nieuwe situatie

Op de huidige locatie van de supermarkt en de Kwantum wordt de mogelijkheid om een supermarkt en volumineuze detailhandel te vestigen verwijderd. Het verenigingsgebouw van buurtvereniging 't Spoor wordt verplaatst in noordwestelijke richting en krijgt een ontsluiting op de Spoorlaan.

De verplaatsing van de supermarkt voorziet in de eerste stap naar een deel van transformatie en herontwikkeling van het bedrijventerrein. Voor de nieuwe situatie is een stedenbouwkundige analyse uitgevoerd. Op afbeelding 3.3 is een uitsnede van deze analyse weergegeven.

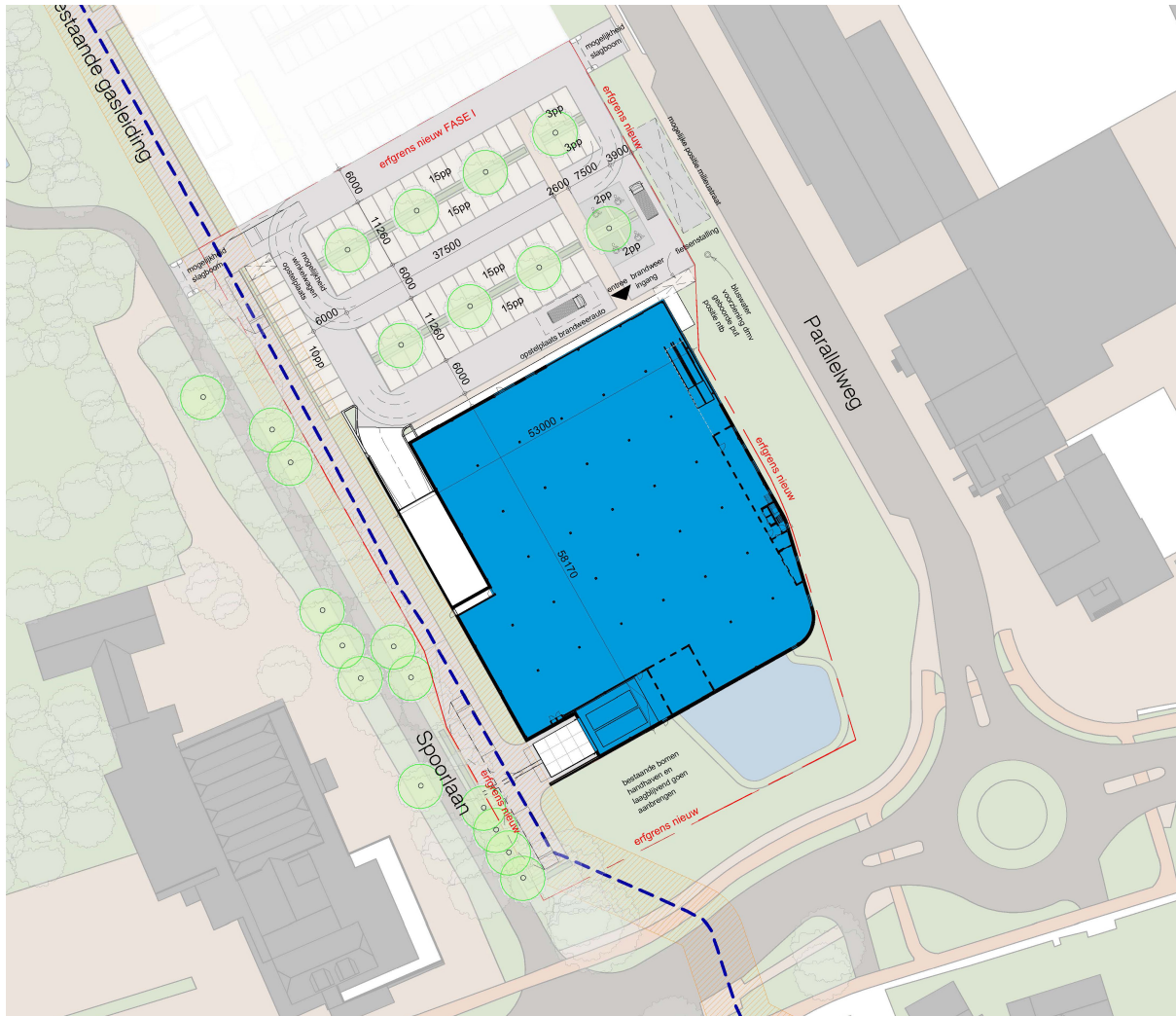


Afbeelding 3.3: Analyse van de locatie nieuwe supermarkt

Inrichtingsplan

Er is geen sprake van een geheel nieuwe ontwikkeling op het bedrijventerrein, maar een verplaatsing met een uitbreiding van 115 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) ten opzichte van de huidige situatie. De locatie van de nieuwe supermarkt is uitgewerkt in een inrichtingsplan. Op afbeelding 3.4 is een uitsnede van het inrichtingsplan weergegeven.

De nieuwe supermarkt heeft een bruto vloeroppervlakte (bvo) van maximaal 2.800 m². De entree is gericht op het parkeerterrein dat op maaiveld ligt. De expeditie vindt plaats aan de zijde van de Spoorlaan maar ontsluit via de Parallelweg. De bestaande bomen aan de Spoorlaan worden zo veel mogelijk behouden. Waar nodig worden nieuwe bomen aangeplant.



Afbeelding 3:4: Uitsnede inrichtingsplan

Beeldkwaliteit

Omdat de supermarkt komt te liggen op een zichtlocatie krijgt de zijde aan de N224 een representatieve (groene) uitstraling. Er wordt een groenvoorziening en een waterpartij gerealiseerd. De stalling van de winkelwagens en de geparkeerde auto's blijven hierbij uit het zicht. Op afbeelding 3.5 is een impressie van de zichtlocatie weergegeven.



Afbeelding 3:5: Impressie zichtlocatie

Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het parkeren vindt zowel plaats op het maaiveld als op het dak van de supermarkt. Op het maaiveld worden bomen geplant om kale lege vlakke tegen te

gaan. Er wordt efficiënt met de ruimte omgegaan: door parkeren bovenop de supermarkt te realiseren wordt compact gebouwd. Op afbeelding 3.6 is een impressie van de parkeervoorziening bovenop de supermarkt weergegeven. In verband met de benodigde kap van een aantal bomen is een beplantingsplan uitgewerkt. Onderdeel daarvan zijn extra bomen langs de Spoorlaan en haagbeplanting ter hoogte van het laden en lossen.



Afbeelding 3:6: Parkeervoorziening

Voor het beeldkwaliteitskader zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Oriëntatie op een straat betekent gerichtheid van de aantrekkelijke zijde van de bebouwing hierop, dus geen schuttingen of open opslag.
- Minimaal 5 meter vanaf de voorzijde perceelgrens (N224) dient onbebouwd te blijven.
- Minimaal 3 meter afstand tot de zijdelingse perceelgrens (Parallelweg en Spoorlaan).
- Uniformiteit door hekwerken als erfscheiding. De hoogte van de hekken wordt mede bepaald door de veiligheids- en beveiligingseisen. Uitgangspunt is transparante hekken tussen 1,5 en 2,5 meter hoog, begroeiing van de hekken is toegestaan en versterkt het groene aanzien.
- Parkeren, laden en lossen dient op eigen terrein opgelost te worden. Gelet op de diepte van de kavel, dient bij de situering van het gebouw rekening gehouden te worden met de lengte van vrachtwagens.
- Reclame uitingen uitsluitend op het eigen terrein.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Beleid, wet- en regelgeving

Monumenten

Monumenten zijn panden of objecten met een (erkende) belangrijke cultuurhistorische waarde. Er wordt onderscheid gemaakt tussen rijks-(RM) en gemeentelijke (GM) monumenten. Voor monumenten geldt in het algemeen bescherming van de bestaande situatie en een streven naar herstel in die gevallen waar sprake is van verval. Veranderingen en uitbreidingen mogen uitsluitend van ondergeschikte aard zijn. Rijksmonumenten vallen onder de bescherming van de Monumentenwet. Gemeentelijke monumenten worden beschermd via de gemeentelijke erfgoedverordening.

Archeologie en cultuurhistorie

Gemeenten hebben sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in de beleidsuitvoering een grotere verantwoordelijkheid en een sturende rol voor beheer en behoud van archeologische en cultuurhistorie. De gemeente Woudenberg heeft samen met de gemeente Renswoude een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld. De archeologische verwachtingskaarten bieden inzicht in de bestaande en verwachte archeologische waarden.

Situatie plangebied

Monumenten

Een deel van het plangebied valt binnen het in 2000 aangewezen gemeentelijk monument: Spoorverbinding Amersfoort Kesteren- Keulen. Het staat in de gemeentelijke erfgoedverordening geregistreerd onder monumentnummer: WOU-1. De spoorlijn werd opgericht in 1886 door de Stichting van de Maatschappij voor exploitatie van Staatsspoorwegen, kortweg SS. Op 17 februari 1886 werd de spoorlijn geopend. In 1957-1958 is het station gesloopt en in 1974 volgde de opheffing van de gehele spoorlijn.

Typering monument

In de erfgoedverordening wordt het gemeentelijk monument WOU-1 als volgt getypeerd: Het traject van de voormalige spoorbaan is van monumentaal belang als rechtlijnig landschappelijk element in een ouder cultuurlandschap en als relict van infrastructuur van belang in relatie tot de economische ontwikkelingsgeschiedenis van de gemeente. De bescherming betreft vooral de herkenbare structuur en belijning en niet de huidige bebouwing.

Het deel van het plangebied dat onderdeel is van het monument valt onder het vroegere spoorwegemplacement. Het spoorwegtracé, de voormalige spoorlijn Amersfoort-Kesteren-Keulen loopt langs de noordrand buiten het plangebied. Het pand aan de Spoorlaan 4 is als gebouw apart aangewezen en ligt eveneens buiten (ten noorden) het plangebied.

Redengevende omschrijving

De erfgoedverordening geeft als reden voor de aanwijzing dat het object uit 1866 (voormalige spoorlijn Amersfoort-Kesteren-Keulen) vanuit stedenbouwkundig, architectuurhistorisch en cultuurhistorisch oogpunt van lokaal belang is:

- "Als zichtbare uitdrukking van de groei van Woudenberg van een kleine agrarische nederzetting naar een geïndustrialiseerde nederzetting, die exemplarisch is voor de tweede helft van de negentiende eeuw."
- "Als nog geheel aanwezig lijnvormig landschapselement"
- "Vanwege de gaaf bewaarde kunstwerken en andere elementen die in hun samenhang het gehele voormalige spoorwegtracé omvatten."

Zichtbaarheid

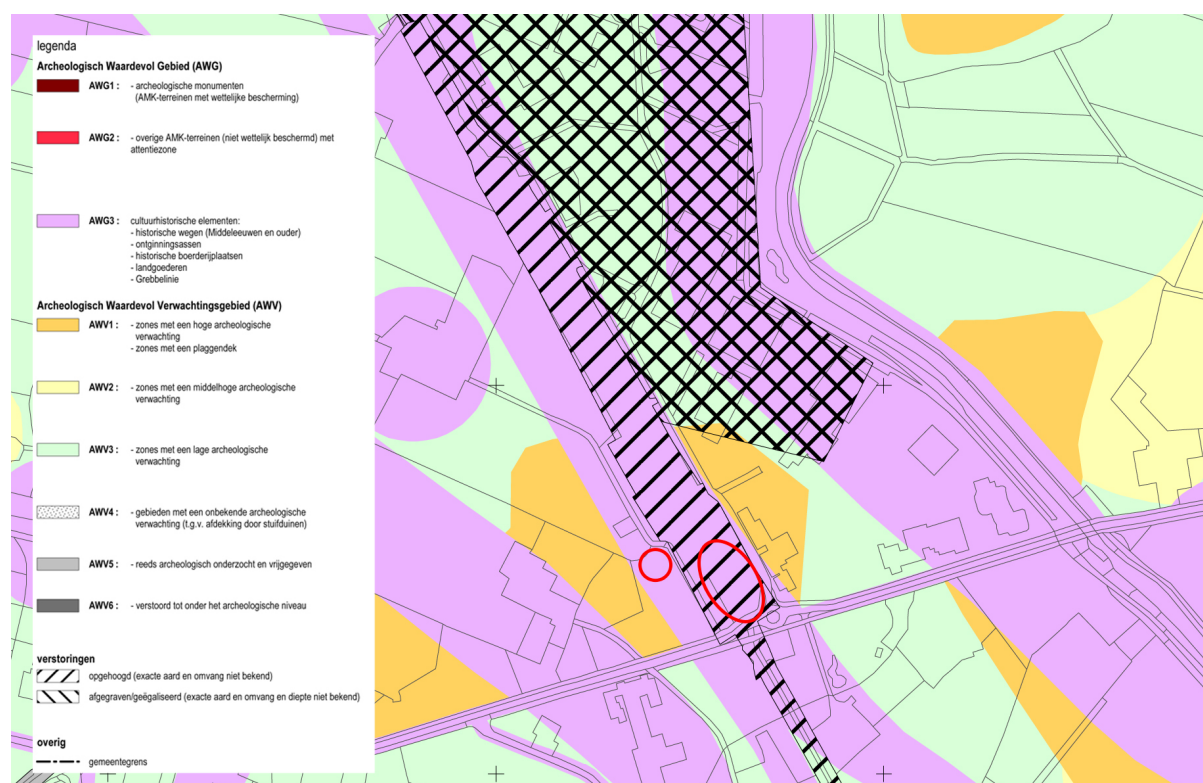
Het plangebied maakt deel uit van het bedrijventerrein van Woudenberg. Vooral het spoorwegtracé ten

noorden van het bedrijventerrein is nog goed herkenbaar in het landschap. In de directe omgeving van het plangebied is tussen 1989 en 1995 het spoorwegtrace volledig verwijderd. Door omliggende verstedelijking en ophoging van gronden is het trace niet meer herkenbaar op de locatie van de nieuwe supermarkt.

- De gronden op de locatie van de supermarkt zijn opgehoogd en waren sinds circa 1973 in gebruik door een transportbedrijf. Door de ontwikkeling worden geen herkenbare structuren van het spoorwegtrace aangetast.
- Het pand aan de Spoorlaan 4, (op voldoende afstand gelegen buiten het plangebied wordt ook niet geschaad. Er zijn binnen het plangebied geen bewaarde kunstwerken of andere elementen die op samenhang met het voormalige spoorwegtrace wijzen.
- Voor de bouw van de supermarkt is het nodig een aantal bomen te kappen. Er is een beplantingsplan uitgewerkt om de kap van deze bomen te compenseren. Gekozen is om de nieuwe bomen zo te plaatsen dat deze het nu mindere zichtbare spoorwegtrace weer extra herkenbaar maken en versterken.

Archeologie en cultuurhistorie

Uit de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart blijkt dat de locatie van de nieuwe supermarkt en de nieuwe locatie voor het verenigingsgebouw ligt in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde. Op afbeelding 4.1 is een uitsnede van de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart weergegeven. In rood is globaal het plangebied van de nieuwe supermarkt en verenigingsgebouw aangegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Om de verwachtingswaarde in beeld te krijgen is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 2 van deze toelichting opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat bij de ontwikkeling mogelijk archeologische resten zullen worden verstoord. Er kunnen sporen uit de prehistorie, Vroege Middeleeuwen en de Tweede Wereldoorlog worden aangetroffen. Er wordt een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (IVO) karterende fase, bestaande uit booronderzoek uitgevoerd om duidelijk te krijgen of er daadwerkelijk archeologische resten in het plangebied voorkomen. Dit onderzoek wordt medio Februari 2016 uitgevoerd.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleid, wet- en regelgeving

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan hinder door bedrijven in algemene zin. Bedrijfsactiviteiten kunnen hinder veroorzaken door onaangename geuren, lawaai, stof, trillingen of drukke verkeersbewegingen. Het is daarom wenselijk als bedrijfsactiviteiten of andere milieubelastende functies op een zekere afstand van woningen en andere hindergevoelige functies zijn gesitueerd. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft hiervoor een handreiking opgesteld: de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

In deze handreiking wordt aangegeven hoe door middel van milieuzonering de afstand tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies voldoende blijft. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland. Niet ieder bedrijf heeft evenveel invloed op de omgeving. In de handreiking worden bedrijfsactiviteiten daarom ingedeeld in zes categorieën. Per milieucategorie zijn richtafstanden opgenomen die aangehouden kunnen worden om hinder te voorkomen. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven. Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van geluid, stof, gevaar en geur. De bedrijvigheid kan volgens de handreiking van de VNG ingedeeld worden in categorieën die lopen van 1 tot en met 6. Hierbij lopen de richtafstanden uiteen van 0 meter tot 1500 meter.

Milieucategorie	Richtafstanden tot een 'rustige woonwijk'	Richtafstanden tot een 'gebied met menging van functies'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50-100 meter	30-50 meter
4	200-300 meter	100-200 meter
5	500-1.000 meter	300-700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Tabel richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie blijft een richtlijn, waarin in algemene zin richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Het kan daarom zinvol zijn om in specifieke situaties de bewuste bedrijven nader te beschouwen op hun bedrijfsactiviteiten. Het kan immers zo zijn dat een specifiek bedrijf er een andere bedrijfsvoering op nahoudt, waardoor de hinder minder is dan wat op grond van de VNG-publicatie wordt ingeschat.

Bovendien moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer (milieuvergunning) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften hebben onder meer als doel de hinder voor de omgeving te reguleren en op een acceptabel niveau te houden. Deze voorschriften bieden daarom ook inzicht in de hindersituatie.

Situatie plangebied

Een supermarkt heeft volgens de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) een milieucategorie van 1 (SBI-code 471 supermarkten en warenhuizen). Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 10 meter tot aan gevoelige functies. Het gebied kan worden aangemerkt als een 'gebied met menging van functies'. Hierdoor kan de richtafstand met één stap worden verkleind. Hierdoor geldt er voor onderliggend bestemmingsplan een richtafstand van 0 meter tot aan gevoelige functies.

De dichtstbijzijnde woning ligt op circa 40 meter van de supermarkt. Het naastgelegen hotel en het nieuwe verenigingsgebouw liggen op circa 15 meter vanaf de supermarkt. Hierdoor voldoet de ontwikkeling ook aan de richtafstanden die behoren bij het gebied 'rustige woonwijk'.

De in de omgeving gelegen gevoelige functies vormen geen belemmering voor de verplaatsing van de

supermarkt. Ook andersom geredeneerd kan worden geconcludeerd dat de supermarkt op basis van de richtafstanden geen overlast zal veroorzaken voor de gevoelige functies in de omgeving.

Het aspect 'Bedrijven en Milieuzonering' vormt geen belemmering voor de verplaatsing van de supermarkt en het verenigingsgebouw.

4.3 Bodem

Beleid, wet- en regelgeving

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat in het kader van de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan onderzoek verricht dient te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit in het plangebied door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens. Een nieuwe bestemming mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe of aangepaste bestemming.

Bij bouwactiviteiten is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Bouw kan pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwe bouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem geschikt te maken.

Situatie plangebied

Omdat er sprake is van een bedrijfsbeëindiging is voor het terrein van voormalig transportbedrijf de Greef B.V. (Parallelweg 1) een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN5740 uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 3 van deze toelichting opgenomen. Het doel van dit onderzoek is de huidige bodemkwaliteit vast te stellen. Daarbij is gekeken of de bodemkwaliteit belemmering vormt voor de toekomstige functie. Er zijn diverse boringen uitgevoerd. Enkele boringen bevatten lichte concentraties van zink en PAK. Alle monsters voldoen echter aan de bodemklasse industrie. De licht verhoogde gehalten op het terrein vormen geen belemmering voor de beoogde bestemming. Er hoeft daarom geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. De grond voldoet aan de eisen die gesteld zijn in het Besluit bodemkwaliteit.

Ter plaatse van Spoorlaan 2 is een verkennend bodem- en nader asbest in grond-/puinonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 4 van deze toelichting opgenomen. Tijdens dit onderzoek is onder andere onderzocht op de aanwezigheid van asbest in puinverharding. Ter plaatse is asbest aangetroffen in een gehalte boven de grens-/interventiewaarde. Ten behoeve van de sanering van een deel van de puinverharding is een saneringsplan opgesteld. Dit plan is als Bijlage 5 van deze toelichting opgenomen.

Conclusie

Nadat de verontreiniging ter plaatste van Spoorlaan 2 is gesaneerd is de bodem geschikt voor de nieuwe bestemming. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het toekomstige gebruik.

4.4 Externe veiligheid

Beleid, wet- en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen voor derden. Het gaat daarbij zowel om het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en buisleidingen) als om inrichtingen met opslag, productie en/of gebruik van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Wet basisnet zijn risicomaten met bijbehorende risiconormen opgenomen voor respectievelijk inrichtingen en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het externe veiligheidsbeleid kent twee risicomaten, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de overlijdenskans per jaar als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een ongeval. Dit kan op een kaart worden weergegeven met behulp van contouren. Het GR betreft de kans

per jaar dat een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt met behulp van een diagram weergegeven. Bovendien geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht, waarbij het bevoegd gezag verplicht wordt gesteld om advies in te winnen bij hulpverleningsdiensten omtrent aspecten als hulpverlening en zelfredzaamheid.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Bevi is op 27 oktober 2004 in werking getreden en legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Voorbeelden van risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, bedrijven met ammoniak-koelinstallaties, chemische fabrieken en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren.

De uitvoering van het Besluit vindt plaats door middel van vergunningverlening (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en ruimtelijke planvorming, voor zover de risico's voor de omgeving worden veroorzaakt door inrichtingen. Het Bevi kent veiligheidsnormen voor risicovolle bedrijven ten opzichte van:

- Kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen en scholen)
- Beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld winkels of bedrijfsgebouwen)

Deze veiligheidsnormen hebben de status van grenswaarde voor kwetsbare objecten en de status van richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Ook de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid van personen worden betrokken bij de besluitvorming ten aanzien van risicovolle bedrijven. Dit gebeurt om het integrale karakter van het externe veiligheidsbeleid te bevorderen.

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de wet Basisnet

Het Bevt stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).

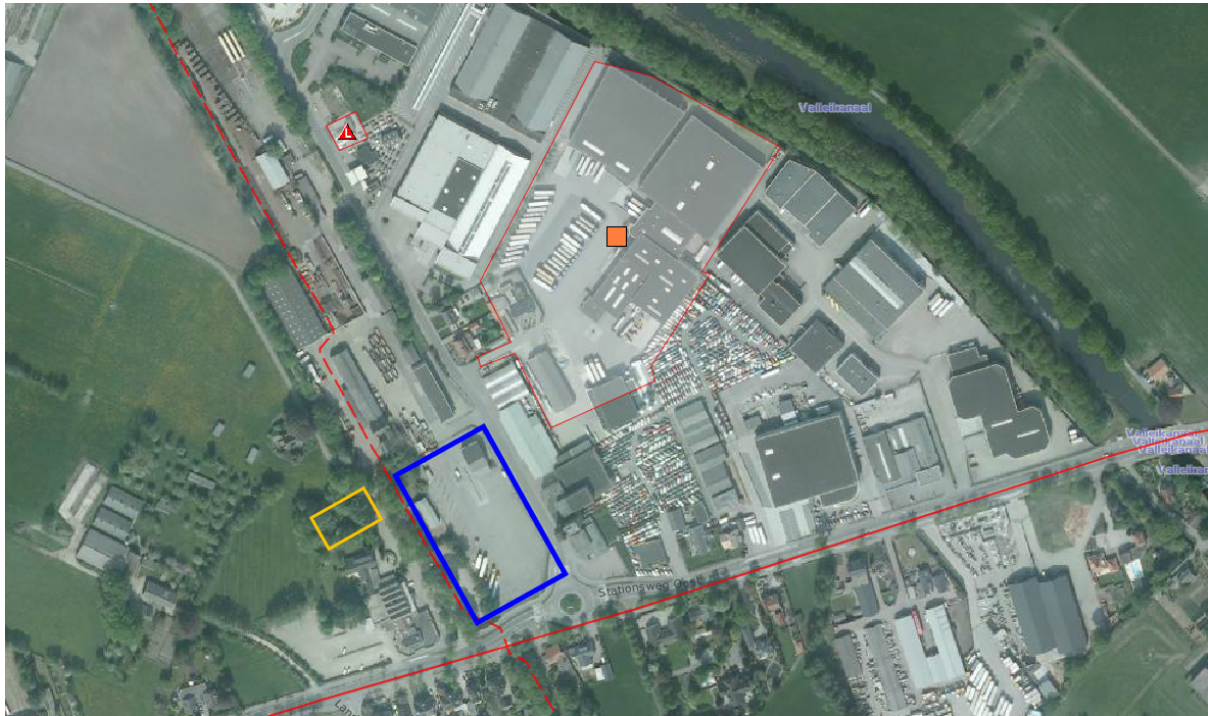
Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Tevens zijn in het Bevb bebouwingsvrije zones opgenomen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Situatie plangebied

Met behulp van de openbare risicokaart (<http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>) is op 7 juli 2015 gekeken of in de omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten plaatsvinden of risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. In blauw is globaal de locatie van de nieuwe supermarkt aangegeven. In oranje is globaal de locatie van het nieuwe verenigingsgebouw aangegeven.

Volgens artikel 1 van het Bevi is een supermarkt een kwetsbaar object. Het betreft winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd. In onderhavige situatie gaat het om een supermarkt met een oppervlakte van 2.800 m² bvo.



Afbeelding 4.2: Uitsnede risicokaart (bron: <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>)

LPG tankstation 'Autobedrijf van Aalten'

Het bedrijf ligt op circa 200 meter vanaf het plangebied. Het betreft een tankstation waar onder andere LPG wordt verhandeld. Vanwege de verkoop van LPG valt dit tankstation onder de werkingssfeer van het Bevi. De doorzet aan LPG is maximaal 1000 m³ per jaar.

Plaatsgebonden risico

LPG tankstations zijn categoriale inrichtingen. Dit wil zeggen dat op grond van het Bevi rekening moet worden gehouden met vaste afstanden voor het PR. LPG wordt opgeslagen in een ondergronds reservoir. De doorzet van het tankstation is maximaal 1.000 m³ per jaar. Hierbij moet worden voldaan aan de afstand van 45 meter vanaf het vulpunt (Bijlage 1 Revi). In afbeelding 4.3 is de PR-contour weergegeven. Het plangebied ligt hier buiten, dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plangebied.



Afbeelding 4.3: PR-contour 45 meter vanaf het vulpunt (Bron: Rapport Externe Veiligheid Spoorzone Woudenberg 24 januari 2014)

Groepsrisico

Voor het GR moet rekening worden gehouden met een invloedsgedebied van 150 meter rondom het vulpunt en het reservoir. In afbeelding 4.4 is het invloedsgedebied weergegeven.



Afbeelding 4.4: Invloedsgedebied, 150 meter vanaf het vulpunt (Bron: Rapport Externe Veiligheid Spoorzone Woudenberg 24 januari 2014)

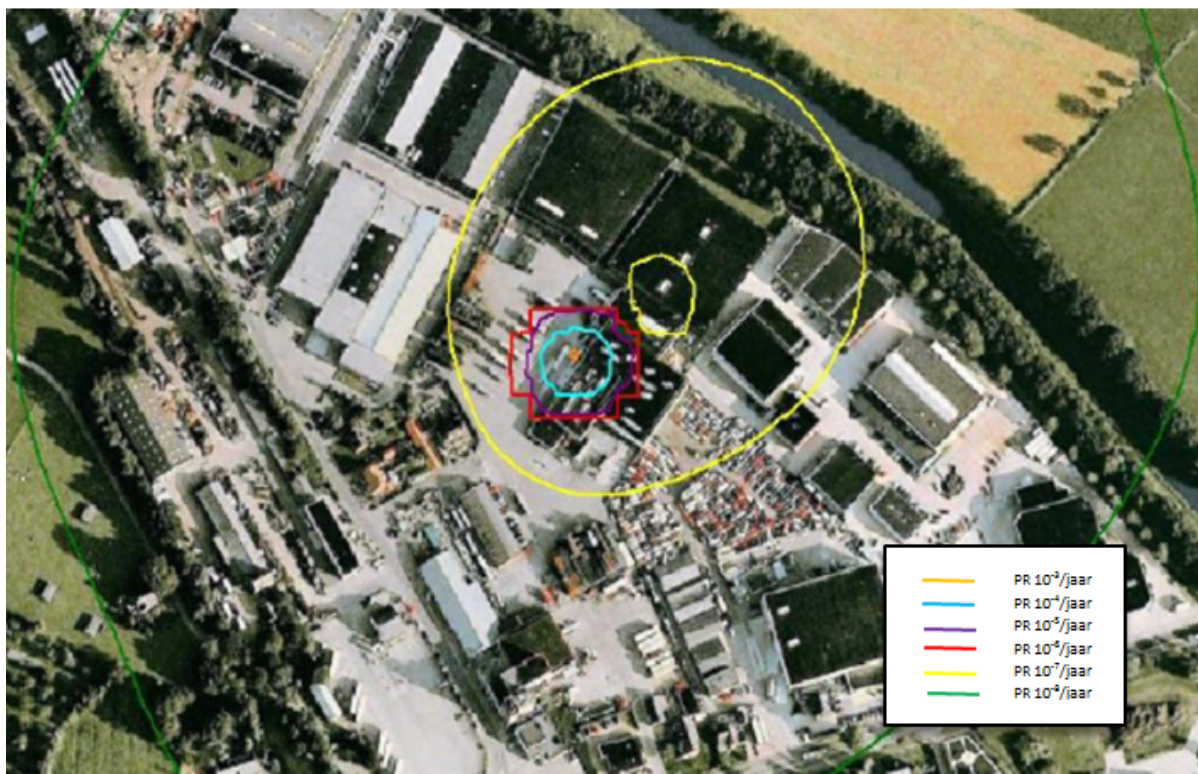
Het plangebied ligt buiten het invloedsgedebied van 150 meter. Dit betekent dat het groepsrisico geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plangebied.

Van Appeldoorn B.V.

Ten noordoosten van het plangebied ligt het bedrijf Van Appeldoorn B.V. Het bedrijf is in afbeelding 4.2 aangeduid met een oranje vierkant. Bij dit bedrijf worden gevaarlijke stoffen opgeslagen, getransporteerd en afgevuld. Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Plaatsgebonden risico

Het PR van de inrichting is weergegeven in afbeelding 4.5. Met een rode lijn is de PR-contour weergegeven. Het plangebied ligt hier buiten, dit betekent dat het plaatsgebonden risico van de inrichting geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plangebied.



Afbeelding 4.5: Risicocontouren Van Appeldoorn B.V. (Bron: Rapport Externe Veiligheid Spoorzone Woudenberg 24 januari 2014)

Groepsrisico

Het GR van Van Appeldoorn B.V. is berekend met Safeti-NL (versie 6.54). Het rekenbestand van de Van Appeldoorn B.V. is door de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD Utrecht) aangeleverd. Voor de GR-berekening is de bevolking uit de Bag populatieservice gebruikt. Deze bestanden zijn door de RUD Utrecht gecontroleerd en op een aantal onderdelen aangepast (e-mail d.d. 19-06-2015 dhr. R. Polman). De aanpassingen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

object	BAG		aanpassing	
	Aantal personen		Aantal personen	
	Dag	nacht	dag	Nacht
Multimate	41,17	0	41,17	41,17
Welkoop	21,6	0	21,6	21,6
Kwantum	22,5	0	22,5	22,5
Hoogvliet	71	0	225	225
Bodyflash	31,02	17,18	31,02	100
Schimmel B.V.	56	77,54	600	600

Tabel aanpassingen

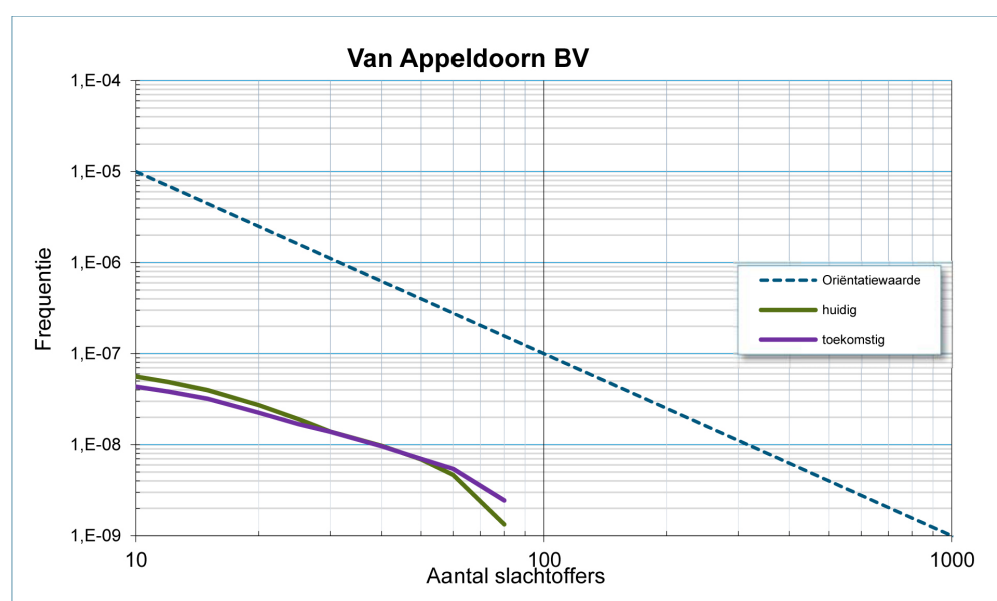
Voor het partycentrum/hotel Schimmel B.V. is er (conservatief) uitgegaan van een fulltime maximale bezetting (dag en nacht). Voor de overige bovenstaand genoemde objecten is uitgegaan dat hier tot maximaal 22:00 uur personen aanwezig kunnen zijn, dus slechts deels gedurende de meteorologische nacht. Voor de toekomstige situatie is de Hoogvliet naar de 'nieuwe' locatie verplaatst. Op de huidige locatie van de Hoogvliet is voor de toekomstige situatie zonder detailhandel/supermarkt uitgegaan van een gemiddelde dichtheid van 40 personen per hectare in de dag- en nachtperiode. Met het verplaatsen van de Hoogvliet zal ook de Kwantum niet meer op de huidige locatie blijven en zal deze locatie worden ingevuld worden door bedrijvigheid/industrie. De gegevens uit de Bag zijn vervangen voor de toekomstige situatie vervangen door de aanwezigheid van de 'nieuwe' Hoogvliet. Het bestemmingsplan voorziet ook een nieuwe locatie voor een verenigingsgebouw van buurtvereniging 't Spoor. Voor dit gebouw is

uitgegaan van een continu maximale bezetting van 80 personen.

Ten opzichte van de vergunde situatie voor Van Appeldoorn B.V. is het werkelijke aantal verladings brandbare vloeistoffen lager. Daarnaast is er een opvangbak aanwezig voor het opvangen van lekkages. De letale effecten van de verladingsscenario's komen niet tot over de inrichtingsgrens en dragen daarom niet bij aan de externe veiligheid. De verladingsscenario's zijn daarom ongewijzigd overgenomen.

In afbeelding 4.6 is de huidige en toekomstige situatie van het GR in een grafiek weergegeven. Het groepsrisico neemt toe van een factor 0.017 ten opzichte van de oriëntatiewaarde naar 0.021. Hiermee blijft het groepsrisico onder de 0.1 keer de oriëntatiewaarde.

Dit is te verklaren doordat direct naast Van Appeldoorn het aantal aanwezige personen afneemt. Op de huidige locatie van de Hoogmiet en de Kwantum wordt de mogelijkheid tot het vestigen van een supermarkt en detailhandel verwijderd. Hier is alleen industrie toegestaan. Voor de industrie functie is uitgegaan van een dichtheid van 40 personen per hectare. Dit is hoger dan de dichtheid (in de huidige situatie) op de nieuwe locatie van de supermarkt. Tot de rand van het invloedsgebied van Van Appeldoorn neemt het aantal aanwezige personen dus toe. De kans op kleinere groepen slachtoffers neemt hierdoor af, voor grotere groepen neemt dit toe. De verschillen zijn echter klein.



Afbeelding 4.6: GR huidig en toekomstige situatie Van Appeldoorn B.V.

Hogedruk aardgastransportleiding

Door het plangebied loopt de aardgastransportleiding W-520-01. De leiding is in afbeelding 4.2 aangeduid met een rode stippellijn. Het risico van de aardgastransportleiding is berekend met Carola (versie 1.0.0.52). De leiding W-520-01 heeft een maximale werkdruk van 40 bar en een diameter van 8 inch (bron: Carola). De leiding valt onder het Bevb. Het invloedsgebied van deze leiding reikt tot 95 meter van de leiding. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de belemmeringsstrook van de aanwezige buisleiding. Deze bedraagt 4 meter aan weerszijden van de buisleiding, gemeten vanuit het hart van die buisleiding.

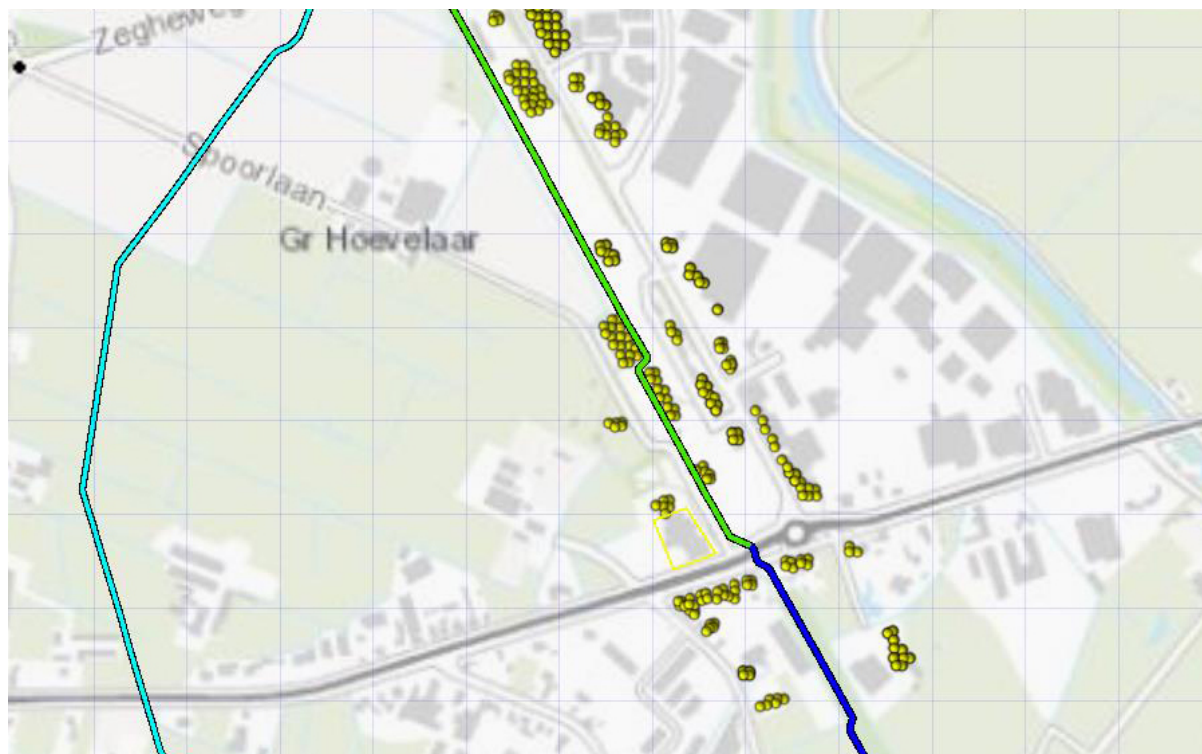
Plaatsgebonden risico

Het PR is rondom de aardgastransportleiding kleiner dan 10^{-6} per jaar (bron: Carola). Het PR van de aardgastransportleiding W-520-01 legt hiermee geen beperkingen op voor de realisatie van de plannen.

Groepsrisico

Voor de GR-berekening is de bevolking uit de Bag populatieservice gebruikt. (zie ook paragraaf Van Appeldoorn B.V. voor de aanpassingen aan dit bestand). De resultaten laten een geringe toename zien van het berekende groepsrisico van een factor 0,009 (huidige situatie, afbeelding 4.8) naar 0,032 (voorgenomen situatie, afbeelding 4.10) ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Het GR wordt berekend per kilometer traject. In onderstaande afbeeldingen is daarom aangegeven op welk traject langs het plangebied het hoogste GR per kilometer traject wordt berekend met hierbij de behorende Fn-curve. De

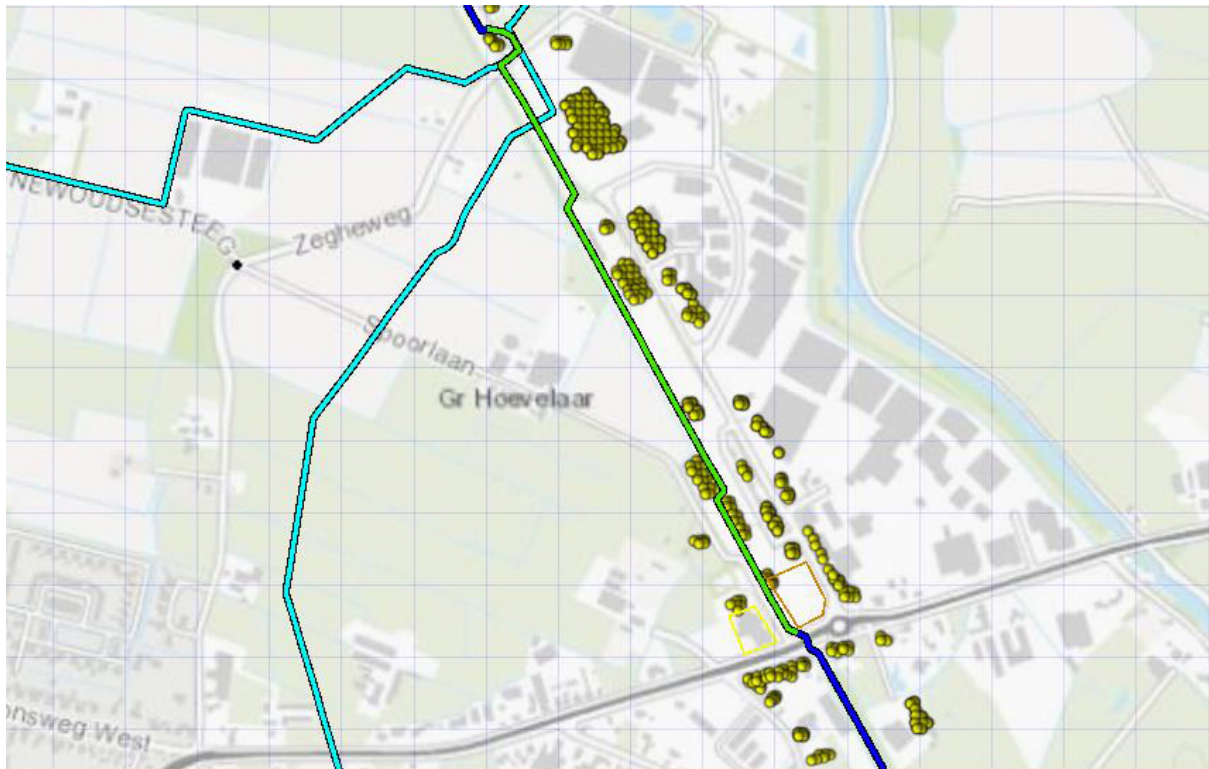
aardgastransportleiding is in deze afbeeldingen blauw gekleurd, het kilometer traject waarvoor het hoogste groepsrisico per kilometer wordt berekend is hierin groen.



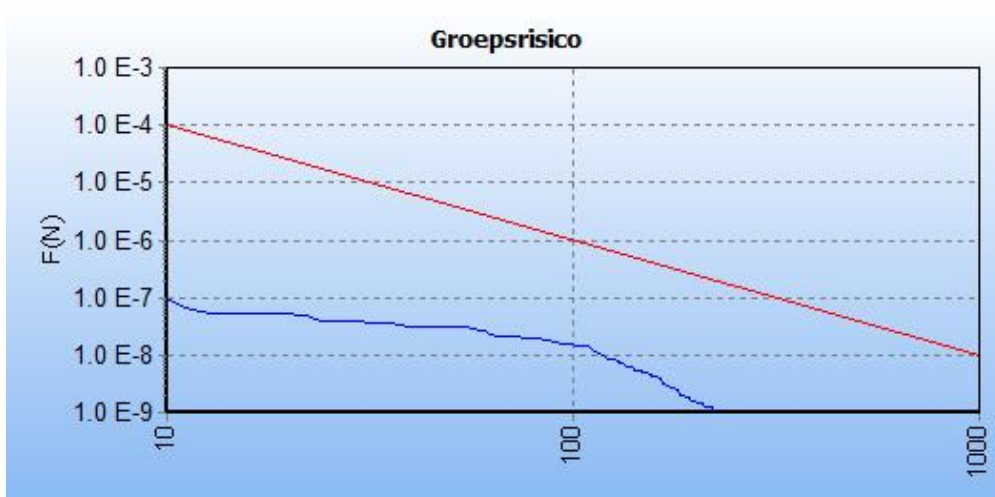
Afbeelding 4.7: Hoogste groepsrisico per kilometer W-520-01 huidige situatie



Afbeelding 4.8: Groepsrisico W-520-01 huidige situatie



Afbeelding 4.9: Hoogste groepsrisico per kilometer W-520-01 toekomstige situatie (plangebied is in oranje weergegeven)



Afbeelding 5.10: Groepsrisico W-520-01 toekomstige situatie

Transport gevaarlijke stoffen via de weg

Het gehele industrieterrein is aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De vuistregels uit de Handleiding risicoanalyse transport (HART versie 1.1) stellen dat voor wegen binnen de bebouwde kom geldt dat er geen PR-contour 10^{-6} per jaar aanwezig is. Het PR vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het plan. De dichtheid van het aantal aanwezige personen is gemiddeld gezien relatief laag (<40 personen per hectare). Over de N224 worden 525 vrachtauto's met brandbare gassen per jaar vervoerd (bron: tellingen Rijkswaterstaat 2009). Over de overige omliggende wegen zal dit in ieder geval lager zijn. Uit vuistregels (HART) volgt dat het groepsrisico minder bedraagt dan 10% van de oriëntatiewaarde. Verdere berekening en verantwoording van het GR wordt conform de HART niet zinvol geacht.

Verantwoording groepsrisico

De verantwoording van het groepsrisico is een plicht voor het bevoegd gezag om naast de omvang van het groepsrisico ook andere aspecten, zoals de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

mee te wegen in de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het groepsrisico. Voor dit bestemmingsplan dient het groepsrisico verantwoord te worden van de inrichting 'Van Appeldoorn BV' en van de hogedruk aardgastransportleiding W-520-01. De verantwoording is opgenomen als Bijlage 8 van deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat, gezien het lage groepsrisico (kleiner dan 0.1 keer maal de oriëntatiewaarde), de beperkte toename van het groepsrisico ten gevolge van de planontwikkeling en de te nemen maatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid en beheersbaarheid het bevoegd gezag het groepsrisico acceptabel acht. De maatregelen kunnen hiervoor zijn:

- De nooduitgang(en) richting de rotonde te realiseren;
- De in/uitgang zo ver mogelijk van de buisleiding te realiseren;
- De inrit van de supermarkt zoveel mogelijk richting de rotonde te realiseren.
- Bij het ontwerp van de bouwwerken wordt gekeken naar de mogelijkheden om de gevel aan de zijde van de buisleiding dusdanig te ontwerpen dat veilig vluchten mogelijk is. Hier kan gedacht worden aan brandwerende voorzieningen.

Conclusie

Het groepsrisico blijft ver onder de oriëntatiewaarde. Hierdoor vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Geluid

Beleid, wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor de toelaatbare geluidbelasting. De geluidseisen zijn alleen van toepassing op geluidgevoelige bestemmingen die gelegen zijn binnen de geluidzone van een geluidsbron. Een geluidzone is een gebied aan weerszijden van het spoor, van een weg of rond een industrieterrein. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, basisscholen, scholen voor voortgezet onderwijs, instellingen voor hoger beroepsonderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen.

Situatie plangebied

Wegverkeerslawaai

In verband met wegverkeerslawaai is het van belang of de aanwezige wegen rondom het plangebied veranderen. Door de ontwikkeling verandert de weginfrastructuur rondom het plangebied niet. Tevens worden er geen (nieuwe) geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Een supermarkt en een verenigingsgebouw betreffen geen geluidgevoelige bestemmingen, zodat een onderzoek naar weg- en railverkeerslawaai niet aan de orde is.

Industrielawaai

De nieuwe supermarkt is gelegen aan het industrieterrein Spoorzone en het verenigingsgebouw wordt verplaatst in noordwestelijke richting aan de spoorlaan. Een supermarkt en verenigingsgebouw zijn geen geluidgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder. De supermarkt moet op basis van de 'bedrijf en milieuzonering' rekening houdend met een gemengd gebied een afstand aanhouden van 0 meter tot geluidgevoelige bestemmingen, zie ook paragraaf 4.2. De dichtstbijzijnde geluidgevoelige bestemming is op 30 meter afstand gelegen. Hier wordt dus aan voldaan.

Aangezien de supermarkt en het verenigingsgebouw niet geluidgevoelig zijn, wordt er door omliggende bedrijven geen hinder veroorzaakt. Ook veroorzaakt de supermarkt geen hinder naar omliggende geluidgevoelige bestemmingen. Een onderzoek naar industriellawaai is dan ook niet noodzakelijk.

4.6 Ecologie

Beleid, wet- en regelgeving

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in Europese en nationale wet- en regelgeving, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de

Natuurbeschermingswet en Natuurnetwerk Nederland (NNN) (dit is de voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Situatie plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is Kolland en Overlangbroek. Dit gebied ligt op meer dan 10 kilometer afstand van het plangebied.

Het plangebied ligt buiten de NNN. Op afbeelding 4.6 is de locatie van de nieuwe supermarkt en het verenigingsgebouw ten opzichte van de NNN weergegeven.



Afbeelding 4.6: ligging van het plangebied ten opzichte van NNN (bron: <https://webkaart.provincie-utrecht.nl/viewer>)

Het ruimtelijk beleid voor de NNN is gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied. De bescherming van de wezenlijke kenmerken en waarden vindt plaats door toepassing van een specifiek afwegingskader, het zogenoemde 'nee, tenzij'-regime. De ontwikkeling vindt buiten de begrenzing van de NNN plaats, dus geen effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden te verwachten. Een nadere toetsing in de vorm van een 'nee, tenzij'-toets is niet aan de orde.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet is voor het gehele bedrijventerrein een oriënterend veldonderzoek en bronnenonderzoek uitgevoerd. Deze quickscan is als Bijlage 6 van deze toelichting opgenomen. Tijdens het onderzoek zijn geen beschermde soorten planten en vissen aangetroffen. Het plangebied heeft verder geen betekenis voor amfibieën. De spoorzone heeft in potentie betekenis voor reptielen. Van de directe omgeving van Woudenberg zijn echter geen waarnemingen bekend. Het plangebied heeft geen betekenis voor strikt beschermde grondgebonden zoogdieren. De ecologische randvoorwaarden daarvoor ontbreken.

De groenelementen in het westen van het plangebied zullen deel uitmaken van het leefgebied van algemeen voorkomende kleine zoogdieren van Tabel 1 van de AMvB artikel 75, waaronder egel, bosmuis, bosspitsmuis etc. Voor deze soorten geldt een vrijstelling voor overtreding van verbodsbepalingen bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. De betekenis van het plangebied voor broedvogels met een jaarrond beschermde nestplaats is zeer beperkt.

De spoorzone vormt een geschikt jachtgebied voor vleermuizen. Het plangebied zelf heeft geen of nauwelijks betekenis als jachtgebied. Op 4 januari 2016 is een veldonderzoek naar vleermuizen uitgevoerd om te beoordelen of de bomen (in het westen van het plangebied) gebruikt worden als verblijfplaatsen voor vleermuizen. Dit onderzoek is als Bijlage 7 van deze toelichting opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen sporen van vleermuizen zijn aangetroffen die de aanwezigheid van vleermuizen doen vermoeden of bevestigen.

Conclusie

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden en geheel buiten de Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er hoeft geen rekening gehouden te worden met de wettelijke en planologische gebiedsbescherming.

Soortenbescherming (Flora- en faunawet)

De bomen (in het westen van het plangebied) die worden gekapt hebben geen betekenis voor de vleermuis. vanuit de Flora- en faunawet zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

Beleid, wet- en regelgeving

Wet luchtkwaliteit (2007)

Het doel van Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. De wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide (SO₂), stikstofoxiden (NO_x), stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), lood (Pb), koolmonoxide (CO) en benzeen. De normen gelden overal in de buitenlucht en niet alleen ter plekke van gevoelige bestemmingen. In de praktijk blijken er vooral grenswaardenoverschrijdingen te zijn voor PM₁₀ en NO₂.

Niet in betekende mate bijdragen (NIBM)

Het begrip NIBM speelt een belangrijke rol in de regelgeving voor luchtkwaliteit en is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekende mate' bijdragen en de Regeling 'Niet in betekende mate' bijdragen. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen), tot 100.000 m² kantooroppervlakte met één ontsluitingsweg (200.000 m² met twee ontsluitingswegen) en intensieve veehouderijen (afhankelijk van het aantal dieren), bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate.

Situatie plangebied

Voor onderhavige ontwikkeling geldt dat er sprake is van een verplaatsing van een bestaande supermarkt en een verenigingsgebouw. Waarbij geldt dat de nieuwe supermarkt een grotere oppervlakte zal krijgen. Er is daardoor sprake van een toename van de verkeersaantrekkende werking. Uit de berekening verkeersaantrekkende werking (paragraaf 4.8) volgt dat er door de uitbreiding sprake is van een verkeerstoename. Uit een berekening met de NIBM-tool volgt dat de toename van het verkeer niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

Conclusie

Het project draagt 'Niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Hieruit kan worden opgemaakt dat de ontwikkeling geen bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en past binnen de kaders van de Wet luchtkwaliteit.

4.8 Verkeer

Beleid, wet- en regelgeving

Voor een goede ruimtelijke ordening is een goede verkeersafwikkeling en een veilige verkeersontsluiting

van alle modaliteiten van belang. Bij ruimtelijke planning dienen verkeerskundige aspecten afgewogen te worden, omdat deze van grote invloed zijn op de het doelmatig functioneren van verschillende functies. Wanneer nieuwe ontwikkelingen worden gepland, is het van belang te onderzoeken welke effecten dit heeft op de verkeerskundige situatie om zo nodig passende maatregelen te kunnen nemen.

Situatie plangebied

Met behulp van de kencijfers parkeren van het CROW (publicatie 317) is de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte berekend. In deze publicatie zijn richtlijnen opgenomen voor het toepassen van verkeersgeneratiecijfers en parkeernormen. Voor onderhavige situatie is uitgegaan van een fullservice supermarkt met een laag en middellaag prijsniveau gelegen in een 'weinig stedelijk gebied' en restgebied van de bebouwde kom.

Fullservice supermarkt (laag en middellaag prijsniveau)

Dit is een supermarkt die zich kenmerkt door een relatief laag prijsniveau. Het serviceniveau is van een middenniveau en het assortiment is uitgebreid. Dit soort supermarkten heeft speciale afdelingen voor vlees, kaas en brood. De verkoopvloeroppervlakte is vaak groter dan 1.000 m² winkelvloeroppervlakte (wvo).

Winkelvloeroppervlakte (wvo)

Gedeelte van het brutovloeroppervlak (m² bvo) van een winkel waar de goederen ter verkoop zijn uitgesteld en waar de consument mag komen of die de consument direct kan zien. Het gaat dus om de verkoopruimten die direct samenhangen met de winkelverkoop (ook etalages, vitrines, toonbanken, schapruimte, paskamers en kassar ruimten). Dit in tegenstelling tot het m² bvo, waarbij onder andere ook kantoorruimte en magazijnruimte worden meegeteld. De nieuwe supermarkt heeft een wvo van 2400m².

Verkeersgeneratie

Het verkeer van en naar de supermarkt wordt ontsloten via de Parallelweg naar Stationsweg Oost (Provincialeweg N224). De Stationsweg Oost heeft een (regionale) ontsluitingsfunctie. De huidige supermarkt heeft bruto vloeroppervlak (bvo) van 2685 m². De nieuwe supermarkt krijgt een oppervlakte van circa 2.800 m² bvo. Er is geen sprake van een geheel nieuwe ontwikkeling op het bedrijventerrein, maar een verplaatsing met een uitbreiding van 115 m² bvo ten opzichte van de huidige situatie.

Voor de nieuwe supermarkt geldt een verkeersgeneratie van minimaal 108,4 en maximaal 149,9 mvt/ etmaal per 100 m² bvo. Voor de toevoeging van 115 m² bvo bedraagt de verkeersgeneratie minimaal 124 en maximaal 171 mvt/ etmaal.

Het verenigingsgebouw wordt ontsloten via de Spoorlaan naar Stationsweg Oost (Provincialeweg N224). Het betreft hier een verplaatsing van een bestaand gebouw. Hierdoor neemt de verkeersgeneratie niet toe.

De huidige intensiteiten op de Parallelweg bedragen 3129 mvt/ etmaal (weekdag, telling 2015). De toename is ten opzichte van de huidige intensiteiten klein en verwaarloosbaar. De Parallelweg is een gebiedsontsluitingsweg, deze wegen kunnen een hoge intensiteit aan.

Parkeren

De huidige supermarkt heeft bruto vloeroppervlak (bvo) van 2685 m². Hiervoor zijn 93 parkeerplaatsen beschikbaar. Dit is een parkeernorm van 3,5 per 100 m² bvo. Deze parkeervoorziening voorziet grotendeels in de bestaande parkeerbehoefte. In het weekend is een grotere capaciteit gewenst.

Voor de nieuwe supermarkt geldt volgens de CROW-richtlijn een parkeernorm van minimaal 5,2 en maximaal 7,2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De nieuwe supermarkt heeft een bvo van circa 2800 m². Op het maaiveld en op het dak van de supermarkt worden 173 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is een parkeernorm van 6,2 per 100 m² bvo. Er wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernormen conform de CROW-richtlijnen.

Voor het verenigingsgebouw is een parkeernorm van minimaal 3 en maximaal 5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo aangehouden (CROW-richtlijn, buurt- en dorpscentrum in een 'weinig stedelijk gebied' en

restgebied van de bebouwde kom). Het verenigingsgebouw heeft een maximale bvo van 200 m². Dit houdt in dat moet worden voorzien in minimaal 6 en maximaal 10 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt volledig op het eigen terrein opgevangen.

Fietsverkeer

Ten aanzien van fietsparkeren geldt een parkeernorm van 2,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dit houdt in dat er moet worden voorzien in 82 fietsparkeerplaatsen. Er worden voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd om aan de parkeernorm conform de CROW-richtlijnen te voldoen.

Het fietsverkeer kan via een vrijliggend fietspad vanaf de N244 de supermarkt bereiken. De fietsenstallingen worden direct bij de ingang van de supermarkt gerealiseerd zodat het fietsverkeer zich niet hoeft temengen met het autoverkeer op de parkeerplaats.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect verkeer de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Inleiding

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

5.2 Huidige situatie

Hoogteligging

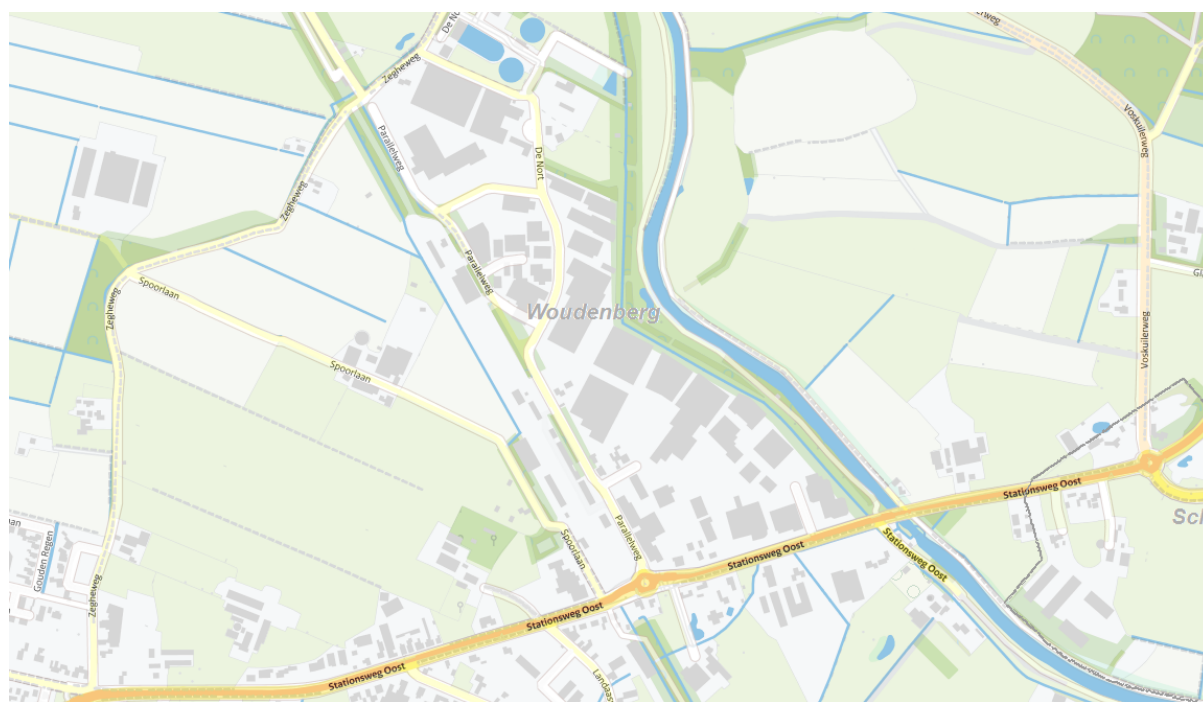
Met behulp van de Algemene Hoogtekaart van Nederland (AHN) is een maaiveldniveau van circa 5.7 m + NAP bepaald.

Bodemopbouw

Het bodemtype bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Bij DinoLoket zijn gegevens bekend van grondboringen binnen en rond het plangebied. Het algemene beeld is dat de bodem veelal uit fijn zand met laagjes slib, leem of veen bestaat. Hierdoor heeft de bodem een beperkte doorlatendheid.

Oppervlaktewater

In afbeelding 5.1 is het oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied weergegeven. Het bedrijventerrein grenst aan de oostzijde aan het Valleikanaal en is gescheiden van deze waterloop door de Liniesloot en een kade; de Liniedijk.



Afbeelding 5.1: oppervlaktewater omgeving plangebied (bron: watertoets Bedrijventerrein Parallelweg)

Grondwaterstanden

Binnen het plangebied komen relatief hoge grondwaterstanden en kwel voor. De Bodemkaart van Nederland (1:50.000, Stiboka 1973) geeft een indicatie voor de diepte van de grondwaterstand en de seizoenfluctuaties daarvan. Deze is weergegeven in de vorm van grondwatertrappen. Binnen het plangebied komt grondwatertrap VI voor.

Grondwatertrap VI geeft een grondwaterstand met een gemiddeld hoogste grondwaterstand GHG van 40-80 cm -mv en een gemiddeld laagste grondwaterstand GLG van >120 cm -maaveld. Bij DinoLoket worden gegevens verzameld van metingen in peilbuizen, binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn meetgegevens bekend. Deze wijzen ook op hoge grondwaterstanden.

Het grootste deel van de gemeente Woudenberg ondervindt kwel. Het plangebied ligt in het overgangsgedebied van de Utrechtse Heuvelrug naar de Gelderse Vallei. Kenmerkend is de grote variatie in reliëf. Op de hoge grond infiltrereet regenwater dat in de lagere delen als kwel tevoorschijn komt.

Riolering

Op het bedrijventerrein is een verbeterd gescheiden rioolstelsel aanwezig. Op basis van metingen is gebleken dat het bestaande rioolstelsel lichtelijk is overbelast. Hierdoor ontstaat vaker water-op-straat dan was voorzien. Op het bedrijventerrein is vanaf 2000 ongeveer 2,5 hectare dakoppervlak afgekoppeld, dit voert nu af naar de naastliggende sloten. Dit ontlast het bestaande stelsel enigszins.

5.3 Beleid

Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan (vastgesteld 29 september 2009) omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht voor de periode 2010-2015. De doelstelling van het plan is: een veilig en woonbaar land. Het plan geeft de gewenste ontwikkelingen in het waterbeheer in de provincie Utrecht aan.

Waterbeheerplan 2010-2015 Vallei en Eem

Vanaf 1 januari 2013 zijn Waterschap Vallei & Eem en Waterschap Veluwe gefuseerd. Het nieuwe waterschap heet vanaf heden Waterschap Vallei en Veluwe. Het plangebied ligt in het oorspronkelijke beheersgebied van Waterschap Vallei & Eem. Omdat het nieuwe waterschap nog geen nieuw Waterbeheersplan heeft vastgesteld wordt vooralsnog uitgegaan van het waterbeheersplan van Waterschap Vallei en Eem.

In het Waterbeheersplan 2010-2015 (vastgesteld op 17 september 2009) heeft het toenmalige Waterschap Vallei & Eem zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd. In het waterbeheersplan vertaalt het waterschap zijn taken in concrete doelen voor de periode van 6 jaar, de maatregelen om die doelen te realiseren en de prestatie-/indicatoren waaraan de resultaten kunnen worden afgemeten. Het waterbeheersplan is gevoed door beleid dat in de achterliggende periode is ontwikkeld.

Het waterschap geeft zijn taken vorm middels drie programma's:

- Veilige dijken; beschermen van de bewoonde gebieden tegen overstromingen;
- Voldoende en schoon water; waar het nodig is, is water van goede kwaliteit beschikbaar. Er wordt geen overlast van het water ondervonden;
- Zuivering afvalwater; het waterschap zuivert gebruikt en verontreinigd water en hemelwater dat in rioleringen wordt verzameld. Dit gebeurt voordat het water op het oppervlaktewater wordt geloosd.

De ontwikkeling van een nieuw (stedelijk) gebied gaat doorgaans gepaard met grote wijzigingen in functies en waterhuishoudkundige structuur. Door de toename van verhard oppervlak treedt bij neerslag een snelle afvoercomponent op, hetgeen noodzaakt tot aanvullende waterbergende voorzieningen (retentievijvers etc.).

5.4 Toekomstige situatie

Verhard oppervlak

In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg geheel verhard. Dit geldt ook voor de toekomstige situatie.

Hemelwater

Binnen het plangebied wijzigt het verhard oppervlak nagenoeg niet. Dit houdt in dat de hydraulische situatie ongewijzigd blijft en er geen bergingscompensatie vereist is vanuit het waterschap. Het is wel de wens de huidige situatie te verbeteren. Hemel- en vuilwater kunnen gescheiden worden afgevoerd via het

aanwezige verbeterd gescheiden stelsel. Bekend is dat dit rioelstelsel onvoldoende afvoercapaciteit heeft. Wanneer door de herinrichting van het gebied riolering moet worden vervangen wordt aanbevolen om deze te vervangen door grotere diameters.

Binnen het gehele bedrijventerrein Parallelweg is een tekort aan waterberging. Meer berging in oppervlakte water aanleggen en afkoppelen naar oppervlakte water kan hiervoor een oplossing bieden.

Waterkwaliteit

Vuilwater en (schoon) hemelwater worden gescheiden ingezameld. Het uitgangspunt hierbij is om het (schoon) hemelwater af te koppelen naar oppervlaktewater. Om vervuiling te beperken dient bij de bouw geen gebruik te worden gemaakt van uitlopende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's).

Grondwater

Het bedrijventerrein kenmerkt zich door een hoge grondwaterstand en kwel. Omdat het plangebied circa 75 centimeter hoger ligt dan de omgeving (Parallelweg), met een maaiveldhoogte van circa 5,70 + NAP en een grondwaterstand van 3,00 - 4,00 + NAP ontstaat een drooglegging van minimaal 1,70 meter. Dit is voldoende om grondwaterproblemen in openbaar gemeentelijk gebied te voorkomen.

De hoge grondwaterstanden hebben invloed op de gebruikersfunctie van het terrein. Om problemen met draagkracht, opvriezen en natte kruimruimtes te voorkomen, moet de ontwateringsdiepte voldoende zijn. Bij de nieuwbouw dient daarom rekening gehouden te worden dat voldoende ontwateringsdiepte wordt gecreëerd. Daarvoor zijn verschillende oplossingen mogelijk. Deze zijn ter plaatse uitvoerbaar.

Gescheiden aanbieden vuil- en hemelwater

Omdat het verhard oppervlak nagenoeg niet wijzigt is geen bergingscompensatie vereist vanuit het waterschap. Bekend is dat dit rioelstelsel onvoldoende afvoercapaciteit heeft. De bergingscapaciteit van het ontvangen water is te klein, waardoor de overstort niet voldoende functioneert. Door een deel van het verharde oppervlak af te koppelen en af te laten voeren naar een waterberging kan het bestaande rioelstelsel worden ontlast.

Tekort aan waterberging

Binnen het gehele bedrijventerrein is een tekort aan waterberging. Er wordt gezocht naar een locatie om waterberging naar oppervlaktewater te realiseren. De ruimte tussen de supermarkt en de N224 is hiervoor een optie. Door de gemeente is aangegeven dat bij de inrichting van Hoevelaar (ten westen van het plangebied) extra maatregelen zullen worden getroffen om het bergingstekort op te lossen.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Planvorm

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die gelden per 1 juli 2008. Inherent hieraan is de toepassing van de RO Standaarden 2012 waarvan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) deel uitmaakt. Het bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten. Het beleid, zoals dat is verwoord in deze toelichting op het bestemmingsplan en de onderzoeksresultaten, zijn vertaald in de regels en op de bijbehorende verbeelding. De bestemmingsomschrijving is vastgelegd in de bestemming op de verbeelding en in de bijbehorende regels. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. Om voldoende inzicht te krijgen in de juridische opzet van het plan worden hierna de systematiek en de inhoudelijke bepalingen nader toegelicht.

Deze toelichting wordt vergezeld door planregels en een verbeelding.

6.2 Verbeelding

Bij de opzet van de verbeelding is de SVBP2012 als uitgangspunt gehanteerd. SVBP2012 staat voor Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. In de SVBP2012 zijn onder andere bestemmingscategorieën vastgelegd en zijn uniforme kleuren en aanduidingen beschreven.

Het plangebied kent de volgende (dubbel)bestemmingen:

- Bedrijventerrein;
- Detailhandel;
- Groen;
- Maatschappelijk;
- Leiding - Gas;
- Waarde - Archeologie;

Daarnaast kent het plangebied de volgende gebiedsaanduiding:

- milieuzone - boringsvrije zone.

De gronden behorend tot onderhavig bestemmingsplan zijn op de verbeelding begrensd door de plangrens. De bestemming op de verbeelding is in de planregels aangevuld met bouw- en gebruiksregels. De materiële inhoud van de bestemming is opgenomen in de planregels. Voor de leesbaarheid zijn op de verbeelding verder aanduidingen opgenomen, zoals straatnamen, bestaande bebouwing, kadastrale gegevens et cetera.

6.3 Planregels

Planregels zijn nodig om het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing binnen het plangebied te regelen. De planregels zijn onder te verdelen in:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

De inleidende regels zijn van algemene aard en betreffen de 'begrippen en de 'wijze van meten'.

Artikel 1: Begrippen

Hierin worden de in de planregels voorkomende begrippen omschreven en wordt de interpretatie van de

diverse begrippen vastgelegd, zodat duidelijk wordt wat onder de begrippen wordt verstaan.

Artikel 2: Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven hoe de in het plan voorkomende maten dienen te worden bepaald.

Bestemmingsregels

Artikel 3: Bedrijventerrein

Dit artikel is toegekend aan de huidige locatie van de supermarkt en de Kwantum. De bestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Woudenberg 2008'. Binnen deze bestemming is (voor nog maximaal 3 jaar) de Kwantum gevestigd. In voorliggend plan wordt voor deze locatie expliciet geregeld dat in de toekomst vestiging van een nieuwe supermarkt niet meer mogelijk is, ook kan er geen vrijstelling voor volumineuze detailhandel worden gekregen. De mogelijkheden hiervoor zijn niet mee overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Voor het overige gelden de regels zoals deze nu ook gelden binnen het vigerende bestemmingsplan.

Deze bestemming betreft dus, uitgezonderd van de aanduidingen 'supermarkt' en 'volumineuze detailhandel' een ongewijzigde bestemming. Daarom is deze locatie niet beoordeeld aan omgevingsaspecten.

Artikel 4: Detailhandel

Binnen de bestemming 'Detailhandel' is enkel een supermarkt toegestaan. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen, zoals parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, laad- en losruimte, voet- en fietspaden, waterberging etc. toegestaan. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak toegestaan. Ook de maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. De maximale bruto vloeroppervlak bedraagt 2.800 m².

Er is een bepaling opgenomen dat het gebruik als detailhandel van de supermarkt op de nieuwe locatie pas is toegestaan als het gebruik op de huidige locatie is gestaakt. Verder kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen in verband met externe veiligheidseisen.

Artikel 5: Groen

Deze bestemming is toegekend aan de gronden aan de N244. Binnen deze bestemming is onder ander ook water toegestaan. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bouwhoogte van een reclamezuil mag maximaal 8 meter bedragen. De bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 meter.

Artikel 6: Maatschappelijk

Deze bestemming is opgenomen voor het te verplaatsen verenigingsgebouw van buurtvereniging 't Spoor. Het nieuwe gebouw mag een maximale oppervlakte hebben van 200 m². De maximale bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding.

Artikel 7: Leiding - Gas

Evenwijdig aan de spoorlijn is een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding (40 bar Gasunie) gelegen, welke middels een deze dubbelbestemming wordt beschermd met een vrijwaringszone ter breedte van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Artikel 8: Waarde - Archeologie

De gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze dubbelbestemming is gekoppeld aan een plicht van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden alsmede aan bouwwerkzaamheden. Ingrepen in de bodem zijn in deze gebieden in principe niet toegestaan. Alleen als aangetoond is dat er geen archeologische waarden meer zijn, deze niet onevenredig worden geschaad of er maatregelen worden getroffen om de waarden te beschermen, is het mogelijk hier bodemroerende werkzaamheden uit te voeren.

Algemene regels

De algemene regels zijn aanvullingen op de genoemde bestemmingen en hebben betrekking op:

Artikel 9: Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is erop gericht om grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog uitvoering kan worden gegeven, niet dubbel te kunnen laten tellen, waardoor er onbedoeld meer woningen gerealiseerd kunnen worden.

Artikel 10: Algemene aanduidingsregels

De aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' is opgenomen voor de boringsvrije zone Woudenberg. De regels van de Provinciale verondering zijn hierbij van toepassing.

Artikel 11: Algemene afwijkingsregels

Het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen en het oprichten van gebouwen van kleine gebouwen van openbaar nut. Deze bepaling vindt zijn grondslag in art. 3.6 lid c en d Wro. Evenals met de wijzigingsregels wordt hiermee beoogd het plan een zekere mate van flexibiliteit te bieden. In vergelijking met de wijzigingsregels is de mate van flexibiliteit weliswaar kleiner, maar de juridische procedure, voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning is eenvoudiger.

Artikel 12: Algemene wijzigingsregels

Het gaat hierbij om een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen en het aanpassen van bepalingen in het bestemmingsplan waarbij verwezen wordt naar wettelijke regelingen.

Artikel 13: Overige regels

Onder de algemene bouwregels is een bepaling ten aanzien van parkeergelegenheid opgenomen. Bij de oprichting van nieuwe gebouwen of wijziging van gebruik dient de parkeerbehoefte op eigen terrein te worden opgelost, inclusief bezoekersparkeren. De gemeente Woudenberg toetst daarbij aan de parkeernormen van het CROW-publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Indien op een andere manier in de parkeerbehoefte is voorzien kan van deze bepaling worden afgeweken.

Overgangs- en slotregels

De overgangs- en slotregels zijn aanvulling op de genoemde bestemmingen en hebben betrekking op:

Artikel 14: overgangsrecht

In dit artikel ligt vast dat bebouwing en gebruik van gronden en opstallen dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.

Artikel 15: slotregel

Deze bepaling omvat de officiële citeertitel van de planregels

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient in het kader van een bestemmingsplan onder andere inzicht te worden geboden in de economische uitvoerbaarheid van het plan binnen de wettelijke planperiode van tien jaar. Op de gemeente rust de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan.

De gemeente kan hiervan afzien indien kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door het sluiten van een overeenkomst danwel indien de gemeente eigenaar van de betreffende gronden is en het kostenverhaal verzekerd is door de grondopbrengst bij de verkoop ervan.

Bij deze ontwikkeling is door de gemeente en de ontwikkelaar een grondverkoop overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van dit vooroverleg is het bestemmingsplan voorgelegd aan de relevante overlegpartners. Het Waterschap, de provincie Utrecht, Gausunie en de Veiligheidsregio Utrecht hebben een reactie gegeven.

Het Waterschap heeft geen opmerkingen op het plan. De Provincie Utrecht heeft aangegeven dat het plan niet in strijd is met het provinciaal beleid. Vanuit Gasunie zijn er geen bezwaren. De Veiligheidsregio Utrecht heeft een advies uitgebracht. Dit advies is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. In een reactie heeft De Veiligheidsregio Utrecht aangegeven dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze reactie is als Bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen.