KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Gemeente Woudenberg

(concept)ontwerpbestemmingsplan

Klein Huigenbosch

Woudenberg

(concept)ontwerpbestemmingsplan

Klein Huigenbosch

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Nedersticht B.V.
De heer J. Rijlaarsdam
Ringelpoel 7
3931 MP WOUDENBERG

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

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

PLANGEGEVENS:

IDN:	**NL.IMRO.0351. BP2018Kleinhuig-ow01**	
Projectnummer:	**K17153**	
Status	**Datum**	**Versie**
Concept:	15-10- 2018	3
Ontwerp:	21-11-2018	1
Vastgesteld:		

Projectleider: ir. R. den Heijer
Auteurs: P. Wallenburg MSc

Inhoud

1 Inleiding ... 8

1.1 Aanleiding ... 8
1.2 Ligging en begrenzing plangebied ... 8
1.3 Vigerend bestemmingsplan ... 9
1.4 Opzet toelichting ... 10

2 Beschrijving bestaande en toekomstige situatie ... 11

2.1 Bestaande situatie ... 11
2.2 Toekomstige situatie ... 12
2.3 Beeldkwaliteit ... 14

3 Beleidskader ... 15

3.1 Rijksbeleid ... 15
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ... 15
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) ... 16
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking ... 16
3.2 Provinciaal beleid ... 20
3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening 2013 – 2028 (herijking 2016) 20
3.3 Gemeentelijk beleid ... 22
3.3.1 Structuurvisie Woudenberg 2013 – 2030 ... 22
3.3.2 Woonvisie Woudenberg 2013+ (en Oplegger 2016+) ... 23
3.3.3 Expeditie Duurzaamheid Gemeente Woudenberg 2014 – 2018 ... 24
3.3.4 Conclusie ... 24

4 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden ... 25

4.1 Verkeer en parkeren ... 25
4.1.1 Verkeer ... 25
4.1.2 Parkeren ... 26
4.2 Externe veiligheid ... 26
4.2.1 Wettelijk kader ... 26
4.2.2 Onderzoek / beoordeling ... 27
4.2.3 Conclusie ... 28
4.3 Kabels en leidingen ... 28
4.4 Waterparagraaf ... 28
4.4.1 Inleiding ... 28
4.4.2 Beleidskader rijk en provincie ... 29
4.4.3 Waterbeheerprogramma 2016 – 2021 Waterschap Vallei en Veluwe ... 30
4.4.4 Beoordeling ... 30
4.4.5 Conclusie ... 31
4.5 Flora en Fauna ... 31
4.5.1 Wettelijk kader ... 31

4.5.2 Effect te vergunnen activiteiten ... 32
4.5.3 Conclusie ... 32
4.6 Geluidhinder ... 32
4.6.1 Wegverkeerslawaai ... 32
4.6.2 Spoorwegverkeerslawaai ... 34
4.6.3 Industrielawaai ... 34
4.6.4 Conclusie ... 34
4.7 Bedrijven en Milieuzonering ... 34
4.7.1 Wettelijk kader ... 34
4.7.2 Onderzoek / beoordeling ... 35
4.7.3 Conclusie ... 35
4.8 Archeologie en cultuurhistorie ... 35
4.8.1 Archeologie ... 35
4.8.2 Cultuurhistorie ... 36
4.8.3 Conclusie ... 36
4.9 Bodemkwaliteit ... 36
4.9.1 Wettelijk kader ... 36
4.9.2 Onderzoek / beoordeling ... 37
4.9.3 Conclusie ... 38
4.10 Luchtkwaliteit ... 38
4.11 Niet gesprongen explosieven (NGE's) ... 40
4.12 Duurzaam bouwen ... 41
4.13 Programma Aanpak Stikstof ... 41
4.13.1 Wettelijk kader ... 41
4.13.2 Beoordeling ... 42

5 Juridische planbeschrijving ... 43

5.1 Algemeen ... 43
5.2 De bestemmingen ... 44

6 Economische uitvoerbaarheid ... 45

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 46

7.1 Overleg met overheidsinstanties ... 46
7.2 Inspraak en overleg met de omwonenden ... 46
7.3 Zienswijzen ... 46

8 Bijlagen bij de toelichting ... 48

Losse bijlagen

1. **HILBERINKBOSCH architecten**: Klein Huigenbosch, Stationsweg West, 24 april 2018
2. **Digitale watertoets**
3. **Ecoresult:** Quickscan In het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte, 12 maart 2018

4. **Aveco de bondt:** Verkennend en nader bodemonderzoek Stationsweg West te Woudenberg, 8 mei 2018

5. **Aerius:** Stationsweg West 62, 3931 ET Woudenberg, benodigde ontwikkelingsruimte, 25 januari 2018

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is het voornemen om het plangebied tussen de Heinelaan en de Stationsweg West te herontwikkelen voor woningbouw. In het plan wordt de bestaande bedrijfsfunctie omgezet naar wonen. Op de planlocatie zullen 11 woningen worden gerealiseerd, een bouwkavel en twee bedrijfswoningen worden omgezet naar een reguliere woonfunctie. Met de ontwikkeling worden daarmee in totaal 12 nieuwe wooneenheden mogelijk gemaakt. Na afstemming met de gemeente Woudenberg en omwonenden heeft er een tweede ronde plaatsgevonden omdat bij nader onderzoek bleek dat door stijging van de bouwkosten de beoogde woningen binnen dit plan niet financieel uitvoerbaar waren. Er is daarom gekozen voor een ander type woning. Het plan daarvan is goedgekeurd door de welstandscommissie en initiatiefnemer gaat opnieuw met de bewoners rondom het plangebied in gesprek. Ten behoeve van bovengenoemde planontwikkeling zullen de bestaande bedrijfsopstallen worden geamoveerd. In het bestemmingsplan kennen de gronden de bestemming ‘Bedrijf – 1’. Het initiatief kan dan ook niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om de nieuwe woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het ruimtelijk voornemen voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De nieuw te bouwen woningen worden ontsloten via de Stationsweg West. De plangrens wordt aan de noord-, west en zuidzijde gevormd door de achter- en zijtuinen van de woningen aan de Stationsweg – West en de Heinelaan. Aan de oostzijde grenst het plangebied deels aan de bestemming Wonen en deels aan de bestemming Bedrijf. De ligging van het plangebied is op onderstaande afbeelding bij benadering weergegeven.

Ligging en begrenzing plangebied (bron: stedenbouwkundig plan)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Bebouwde Kom Woudenberg”. Het bestemmingsplan “Bebouwde Kom Woudenberg” is door de gemeenteraad van Woudenberg vastgesteld op 21 december 2017.

In het bestemmingsplan “Bebouwde Kom Woudenberg” kent het plangebied voor het grootste deel de bestemming ‘Bedrijf - 1’, en voor een kleiner deel de bestemming “Wonen”, zonder bouwvlak. De gronden met de bestemming ‘Bedrijf - 1’ zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Een groot deel van het plangebied is voorzien van een bouwvlak. De twee binnen deze bestemming gelegen woningen zijn aangeduid met de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’. Het deel van het plangebied gelegen op perceel 1442 heeft de bestemming ‘Wonen’ zonder een bouwvlak.

De realisatie van 12 woningen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, omdat de bestemming Bedrijven de realisatie van woningen niet toelaat, en er ter plaatse van de bestemming Wonen geen bouwvlak aanwezig is.

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Woudenberg' met aanduiding plangebied.

1.4 Opzet toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- In hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van de verschillende overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in hoofdstuk 4 beschreven;
- hoofdstuk 5 heeft betrekking op de economische uitvoerbaarheid van het plan;
- hoofdstuk 6 behandelt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin worden de resultaten beschreven van de gevolgde inspraakprocedure en het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro.

2 Beschrijving bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Plangebied

Het plangebied beslaat de percelen, kadastraal bekend gemeente Woudenberg, sectie H, nummer 1164, 425, 1290 (gedeeltelijk),1442(gedeeltelijk). De totale oppervlakte van de locatie bedraagt circa 6.100 m^2, welke grotendeels in gebruik is als bedrijfsterrein van eierhandel van Raai. Van Raai Eierhandel is een groothandel in eieren gevestigd aan de Stationsweg – West 62. De eieren worden op de bedrijfslocatie gewogen, geëtiketteerd, gecontroleerd en getransporteerd. Het bedrijf beschikt over meerdere vrachtwagens en heftrucks. Het voorste deel van het terrein aan de Stationsweg – West is geheel verhard en in gebruik als parkeerterrein en dockshelter voor vrachtwagens. Een groot deel van dit perceel is bebouwd met bedrijfsbebouwing. Het meest westelijke deel van het plangebied is in gebruik als tuin.

Omgeving

Aan de oostzijde van het plangebied, aan de Stationsweg 68 bevindt zich een bedrijf dat gespecialiseerd is in verhuizingen en transporten (Druijff verhuizingen en transporten).

De bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied kent een losse structuur in een groene en ruime setting.

Aanzicht Stationsweg-West vanuit het oosten (bron: Google Maps)

Aanzicht plangebied vanaf de Stationsweg West (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

Door de uitvoering van het plan zal het aanwezige bedrijfsterrein worden getransformeerd naar woningen. Het huidige bedrijf zal verhuizen naar een andere locatie. Het plan voorziet in het mogelijke maken van 1 vrije kavel voor een vrijstaande woning, 3 vrijstaande woningen en 8 geschakelde woningen rond een centraal erf. De twee bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar reguliere woningen. De nieuwbouw wordt ontsloten via de Stationsweg West. Parkeren zal plaatsvinden binnen het plangebied te realiseren gemeenschappelijk terrein en bij de woonkavels. In totaal komen er 23 parkeerplaatsen waarvan 2 op de vrije kavel aan de Stationsweg West, 11 parkeerplaatsen op eigen terrein bij de woningen en 12 openbare parkeerplaatsen in het centrale erf.

Het plan heeft als doelgroep senioren, en de woningen worden voor deze doelgroep specifiek ingericht. Specifiek hieraan is de slaapkamer en badkamer op de begane grond. De woningen worden gegroepeerd rondom een plein, waarbij op dat plein de parkeergelegenheid gerealiseerd zal worden, alsmede een kleine groenvoorziening. Als laatst is er een vrije kavel aan de Stationsweg West. Voor de huidige bedrijfswoningen zal alleen een functiewijziging plaatsvinden, deze blijven in hun huidige verschijningsvorm behouden.

De bouwhoogte van de woningen zal ca. 8 m bedragen. Voor de gevelaanzichten wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan, welke is opngenomen in de bijlage.

In afstemming met het naastgelegen bedrijf aan de Stationsweg West 68 is afgesproken een muur op te trekken langs de perceelgrens. Doel hiervan is de opslag van het bedrijf uit het zicht te ontrekken. En wederzijdse overlast te beperken. Tevens beperkt deze muur mogelijke geluidshinder.

De woningen worden ontsloten via een erftoeganssweg aan de Stationsweg West. Er komt ook een groen strook en tuinen. De gevels richten zich op het centrale erf de vrije woning op de Stationsstraat.

Situatieschets nieuwe situatie

Impressie gewenste situatie

2.3 Beeldkwaliteit

Met betrekking tot de gewenste beeldkwaliteit is het van belang om aan te sluiten bij het stedenbouwkundige karakter van de direct omliggende omgeving. Voor wat betreft de goot- en bouwhoogte is aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing. Deze bestaat in hoofdzaak uit één of twee bouwlagen met zadeldak. Voorts is aan de Stationsweg - West met de voorgevelrooilijn aangesloten bij de voorgevelrooilijnen aan weerzijde van het plangebied. Qua vormgeving zal aangesloten worden bij de aangrenzende woningen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie

De bouw van 12 woningen dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.1.3 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

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

Conclusie

De realisatie van 12 woningen valt niet onder één van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

In het Bro is bepaald dat:

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

Om aan deze verplichting uit het Bro te kunnen voldoen dienen een aantal vragen beantwoord te worden (bron: infomil.nl).

1. *Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?*

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

> *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Op basis van vaste jurisprudentie geldt voor wonen, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

In voorliggende geval is sprake van het realiseren van de 12 woningen. Er is met voorliggend voornemen dan ook sprake van een stedelijke ontwikkeling.

2. *Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?*

Om te beoordelen of er sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling moet beoordeeld worden of er sprake is van nieuw ruimtebeslag. Hiervan is in het beginsel sprake als er meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Er is met voorliggend voornemen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling met nieuw ruimtebeslag.

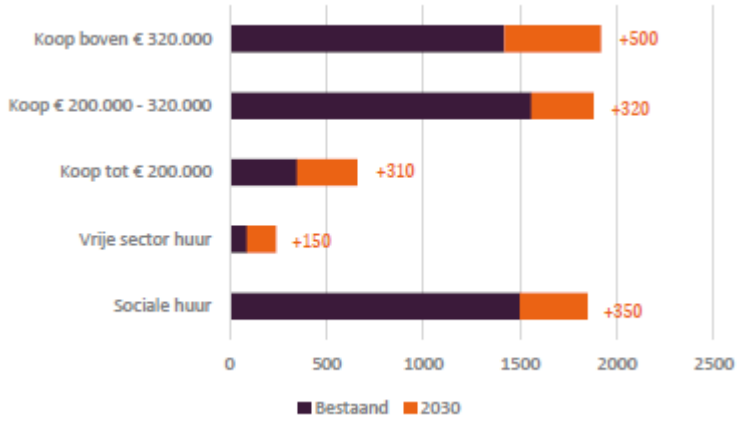
3. *Voorziet de ontwikkeling in een behoefte?*

Het Woonbehoefteonderzoek gemeente Woudenberg 2016 – 2030 geeft inzicht in de woning behoefte binnen de gemeente.

De prognose voor Woudenberg raamt een aanzienlijke groei van het aantal inwoners en huishoudens tot 2030. Het aantal inwoners van de gemeente Woudenberg wordt in 2030 geraamd op 15.920, een toename ten opzichte van 2015 van 28%. De relatieve toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en huishoudens zonder kinderen zet door, waardoor het aantal huishoudens procentueel harder groeit dan de bevolking. Het aantal huishoudens in de gemeente Woudenberg wordt in 2030 geraamd op 6.550, een toename ten opzichte van 2015 van 33%. De sterkste ontwikkeling zal naar verwachting plaats vinden tussen 2015 en 2020.

De groei van het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder is het sterkst in de groep huishoudens met een hoog inkomen. Met name het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder zal zeer sterk toenemen, tot 2030 wordt de groei van deze groep geraamd op maar liefst 116%, meer dan een verdubbeling. Ondanks de vergrijzing is er onder huishoudens met een hoog inkomen ook minder sprake van ontgroening dan bij de doelgroep huurtoeslag. Het aantal jonge huishoudens zal de komende jaren blijven stijgen in deze groep, terwijl er binnen de doelgroep huurtoeslag sprake is van een afname.

De geraamde vergrijzing van de bevolking en de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens heeft tot gevolg dat er een grotere vraag ontstaat naar meergezinswoningen. Het aantal meergezinswoningen in de huursector en in de koopsector zullen naar verwachting stijgen met respectievelijk 105% en 154%. Daarbij moet worden opgemerkt dat het hier gaat om 'slechts' 17% van de totale voorraad woningen in 2015. Op basis van de geraamde toename is in 2030 29% van de woningvoorraad een meergezinswoning. De ervaring in de gemeente Woudenberg leert dat de nabijheid van maatschappelijke en commerciële voorzieningen een voorwaarde is om voor de hand liggende typen meergezinswoningen als seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen succesvol te realiseren. Kleine, levensloopbestendige eengezinswoningen (grondgebonden) met bijvoorbeeld een kleine tuin zouden, bij gebrek aan goede ontwikkellocaties nabij centrumvoorzieningen, een goed alternatief kunnen zijn voor meergezins seniorenwoningen.



Verwachte huishoudensgroei naar prijsklasse woning (bron: Woonbehoefteonderzoek gemeente Woudenberg 2016 – 2030)

Bovenstaand figuur laat de verwachte groei zien van de woningvoorraad in verschillende prijsklassen. Het koopsegment laat een sterke groei zien van koopwoningen onder de 200.000 euro, een groei van 88% ten opzichte van de voorraad in 2015. In absolute aantallen neemt echter de behoefte aan dure koopwoningen (boven de 320.000 euro) het meeste toe, namelijk met 500 woningen tot 2030.

Tabel 1 | Ontwikkelstrategie woningmarkt korte termijn (2020)

Segment	*Bestaand planaanbod korte termijn **	*Geraamde voorraad-ontwikkeling korte termijn*	*Strategie korte termijn*
KOOP			
Goedkoop < 200.000 euro	61	170	++
Betaalbaar/middelduur ** 200.000 – 320.000 euro	185	120	--
Duur > 320.000 euro	144	140	0
HUUR			
Sociale sector < 710,68 euro/maand	72 ***	70	0
Vrije sector > 710,68 euro/maand	7	50	++
Totaal	469	550	

* Bestaande planvoorraad op basis van inventarisatie gemeente februari 2016
** De bestaande planvoorraad kent relatief veel koopwoningen tussen de 200.000 en 230.000 euro, welke zich qua prijs daarmee aan de onderkant van de groep betaalbaar/middelduur bevinden
*** In dit planaanbod zijn 24 woningen voor specifieke doelgroepen opgenomen

Aanbod en vraag woningen korte termijn (bron: Woonbehoefteonderzoek gemeente Woudenberg 2016 – 2030)

Op basis van het bestaande planaanbod en de geraamde voorraadontwikkeling naar segment kan worden geconcludeerd dat de korte termijn vraagt om een strategische focus op goedkope koopwoningen en vrije sector huurwoningen. Op de lange termijn geldt dat voor elk woningtype nog een bouwopgave ligt.

Eigendom en prijsklasse	Woningvoorraad 2015	Prognose woningvoorraad 2030	Bouwopgave 2015-2030
Sociale huur	1.500	1.850	350
Vrije sector huur	90	240	150
Koop tot € 200.000	350	660	310
Koop € 200.000 - 320.000	1.560	1.880	320
Koop boven € 320.000	1.420	1.920	500
Totale voorraad	**4.920**	**6.550**	**1.630**

Planvoorraad en prognose 2030 (bron: Woonbehoefteonderzoek gemeente Woudenberg 2016 – 2030)

Beoordeling

De bouwplannen betreffen 12 grondgebonden woningen met een kleine tuin. Deze zijn specifiek gericht op senioren. Het zijn allen koopwoningen in de prijsklasse van > €320.000,-. De bouwopgave uit onderhavig initiatief is opgenomen in de verwachte planvoorraad en voorziet daarmee in de behoefte voor de huishoudenstoename in dit segment in de gemeente Woudenberg. Tevens blijkt uit het woningmarktonderzoek dat het type woningen een goed alternatief kunnen zijn voor meergezins seniorenwoningen in de gemeente. De ontwikkeling voorziet daarmee in een behoefte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening 2013 – 2028 (herijking 2016)

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Provinciale Structuurvisie 2013-2028 (PRS) vastgesteld. In deze structuurvisie is het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht beschreven voor de periode tot 2028. De PRS is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt.

Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid in de verordening, welke bindend is voor de gemeenten. In paragraaf 3.2.2 wordt nader ingegaan op de verordening.

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

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

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

Accent op de binnenstedelijke opgave

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

Verstedelijking (duurzame verstedelijkingsladder)

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

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

Wonen

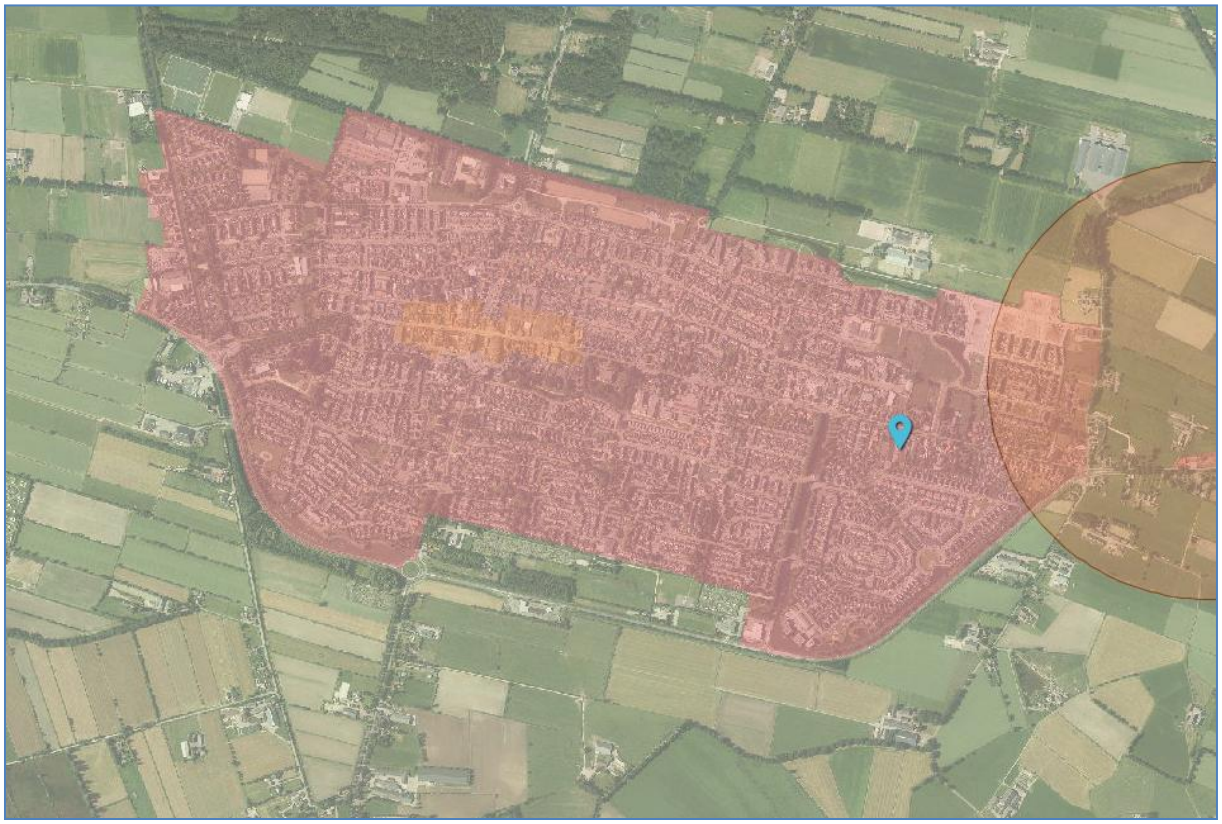
De algemene beleidsopvatting is dat de woningmarkt niet in een tijdelijke dip zit, maar structureel aan het veranderen is. Op welke manier en in welke mate is nog onzeker. Er is een flexibele insteek van alle betrokken partijen nodig om beter te kunnen beantwoorden aan de huidige en toekomstige woningvraag.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

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (herijking 2016)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht en herijkt op 12 december 2016. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie.

Verstedelijking

Onder verstedelijking wordt nieuwe vestiging van woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en voorzieningen verstaan. Verstedelijking is in principe alleen toegestaan binnen de rode contour (de begrenzing van het stedelijk gebied). Onderstaand is een uitsnede van de kaart ‘Wonen en werken’ opgenomen, behorende bij de PRV. Hierop is de rode contour weergegeven. Het plangebied is globaal aangeduid middels een blauwe druppel.



Uitsnede kaart 'rode contouren' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie

Onderhavig plan maakt het mogelijk om de op locatie tussen de Stationsweg – West en de Heinelaan 12 woningen toe te voegen. De woningen worden binnen de rode contour gerealiseerd, op loopafstand van openbaar vervoer en in de nabijheid van de voorzieningen in het centrum. Door de uitvoering van het plan wordt een bedrijfslocatie (met zwaar verkeer) geherstructureerd. Tevens sluit de ontwikkeling aan bij de duurzame verstedelijkingsladder op grond waarvan eerst gekeken dient te worden naar de mogelijkheden van herstructurering of transformatie. Daarmee past de herontwikkeling binnen het beleid en de regels uit de PRV en PRS.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Woudenberg 2013 – 2030

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

Wonen

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

plangebied betreft geen ontwikkelproject zoals genoemd in de structuurvisie. wel biedt het een invulling aan de toenemende vraag naar woningen in de gemeente Woudenberg.

3.3.2 Woonvisie Woudenberg 2013+ (en Oplegger 2016+)

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

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

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

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

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

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

Een gefaseerde marktbenadering bij nieuwe gronduitgifte en ontwikkelingslocaties is noodzakelijk komende jaren. Door kleinschaliger en meer gefaseerd te kunnen ontwikkelen (over langere looptijd) en daar vooral ook de mogelijkheden toe te bieden zijn gemeente corporatie en marktpartijen flexibeler om te reageren op marktontwikkelingen. In de oplegger 2016+ is opgenomen dat de strategie in de Woonvisie 2013+ om vraaggericht te ontwikkelen nog steeds wordt bevestigd en geeft tegelijkertijd aan dat er meer woningen gebouwd moeten worden.

Onderhavig project sluit aan bij de boodschap van de woonvisie: flexibiliteit is gewenst en er dient kleinschaliger te worden ontwikkeld. Er is sprake van 12 vrijstaande en geschakelde woningen in de kern van Woudenberg. Hiermee draagt onderhavige ontwikkeling bij aan de ambities uit de woonvisie en sluit het aan bij de vraag naar woningen zoals deze naar voren komt in het woningbehoeftenonderzoek. .

3.3.3 Expeditie Duurzaamheid Gemeente Woudenberg 2014 – 2018

In de Expeditie Duurzaamheid heeft de gemeente Woudenberg de expeditie beschreven waarmee de ambitie wordt bereikt: de gemeente Woudenberg is in 2030 een duurzame gemeente, waarbij iedereen meewerkt om duurzaamheid na te streven. Met duurzaamheid in dit plan wordt niet alleen milieu bedoeld, maar is gekozen voor een benadering vanuit de 3P's: people, planet en profit.

De 'P' van Planet staat voor het behoud, de bescherming en het beheer van onze natuurlijke hulpbronnen centraal; het ecologisch kapitaal. Kwaliteit van milieu en natuur, de omgang met klimaat en energie en met het gebruik van grondstoffen zijn belangrijk. In paragraaf 4.12 is aandacht besteed aan het aspect duurzaam bouwen bij de onderhavige ontwikkeling.

Bij de P van People gaat het om de sociale dimensie van duurzaamheid; het sociaal-cultureel kapitaal. In dat kader is van belang dat onderhavig plan past in het duurzaam maken van de functie van het centrum, zowel economisch als qua leefomgeving.

De 'P' van Profit staat voor de economische dimensie van duurzame ontwikkeling; het economisch kapitaal. Economische ontwikkeling gaat over productie, werkgelegenheid, efficiëntie en rendement, infrastructuur en bereikbaarheid. De uitdaging is ervoor te zorgen dat de vooruitgang van de een niet ten koste gaat van een ander of van toekomstige generaties. Onderhavig plan draagt bij aan een duurzame toekomst met een inbreidingslocatie welke niet ten kosten gaat van de groene ruimte in de bebouwde kom.

3.3.4 Conclusie

Voorliggend initiatief past binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De ontwikkeling sluit aan op de visie van de gemeente Woudenberg voor het betreffende deel van het centrumgebied.

4 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

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

4.1 Verkeer en parkeren

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

4.1.1 Verkeer

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Stationsweg West naar het centrum en via de Europaweg naar de N224. Deze uitrit is gelegen ter plaatse van de bestaande bedrijfuitrit. Deze gebiedsontsluitingswegen sluiten vervolgens aan op het rijkswegennet.

Voor wat betreft het openbaar vervoer zijn er op korte afstand bushaltes met rechtstreekse busverbindingen naar onder meer Veenendaal, Zeist en Amersfoort.

De verkeersaantrekkende werking van de toe te voegen woningen is te bepalen aan de hand van kencijfers van CROW in publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Hierbij is rekening gehouden met de kencijfers behorende bij ‘weinig stedelijk’ en ‘rest bebouwde kom’. Verder is relevant dat het gaat om 4 vrijstaande woningen en 8 geschakelde woningen. Op basis van de planopzet is de volgende inschatting te maken:

Stationsweg West Verkeersgeneratie/etmaal nieuwe situatie	**Norm**	**Aantal (st)**	**Totaal**
Koopwoningen (geschakeld)	7,0	8	56,0
Vrijstaande woningen	7,8	4	31,2
Totaal verkeersbewegingen/etmaal			**87,2**

Tabel verkeersgeneratie per dag nieuwe situatie Stationsweg West

Op basis van bovenstaande berekening resulteert het aantal verkeersbewegingen per dag ten gevolge van de nieuwbouw op de Stationsweg West in 88 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is voor de Stationsweg West, die het karakter heeft van een erfontsluitingsweg, geen enkel probleem.

In de oude situatie was een bedrijfsfunctie toegestaan binnen het bouwvlak van ca. 3235 m² welke voor 50% bebouwd mag worden. Voor de toegestane bedrijfsfunctie geeft de Crow-publicatie een als kengetal voor de verkeersgeneratie: 9,1 per 100 m² bvo. De huidige bestemming maakt een verkeersgeneratie van 147 verkeersbewegingen per etmaal mogelijk. Het voornemen zal dan ook leiden tot een lagere verkeersgeneratie en een verbetering van de verkeerssituatie opleveren. Met zowel minder verkeer als minder vrachtwagens.

4.1.2 Parkeren

Op basis van de kencijfers CROW in publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie kan eveneens inzicht worden verkregen in de parkeersituatie. In onderstaande tabellen is het benodigde aantal parkeerplaatsen weergegeven. Hierbij is rekening gehouden met de kencijfers behorende bij 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. In de situatie met de meeste parkeervraag worden alle woningen vrijstaand gebouwd. Hoewel er waarschijnlijk 8 woningen geschakeld worden gerealiseerd, is voor deze situatie de parkeerbalans opgemaakt om de grootste vraag te laten zien.

Parkeerbehoefte Stationsweg West	**Norm**	**Aantal (st)**	**Tot. min.**
Vrijstaande woningen	1,9	12	22,8
Totaal aantal parkeerplaatsen			**22,8**

Tabel parkeren typering 'rest bebouwde kom'

Uit de tabel 'parkeerbehoefte Stationsweg West' volgt dat er 23 parkeerplaatsen benodigd zijn. In de openbare ruimte zullen 12 parkeerplaatsen worden aangelegd. Op eigen terrein worden 12 parkeerplaatsen aangelegd. Er worden in totaal 24 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om in de maximale situatie aan de norm te voldoen. Wanneer er 8 geschakelde woningen en 4 vrijstaande woningen worden gerealiseerd zal er een vraag van 19 parkeerplaatsen zijn. Voor de doelgroep senioren wordt ruim aan de norm voldaan. Het aantal parkeerplaatsen zal voldoende zijn.

4.2 Externe veiligheid

4.2.1 Wettelijk kader

Besluit Externe Veiligheid

Een woning is een kwetsbaar object, zodat de nieuwbouw getoetst dient te worden aan het Besluit Externe Veiligheid. Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

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

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

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.2.2 Onderzoek / beoordeling

Transport gevaarlijke stoffen

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

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

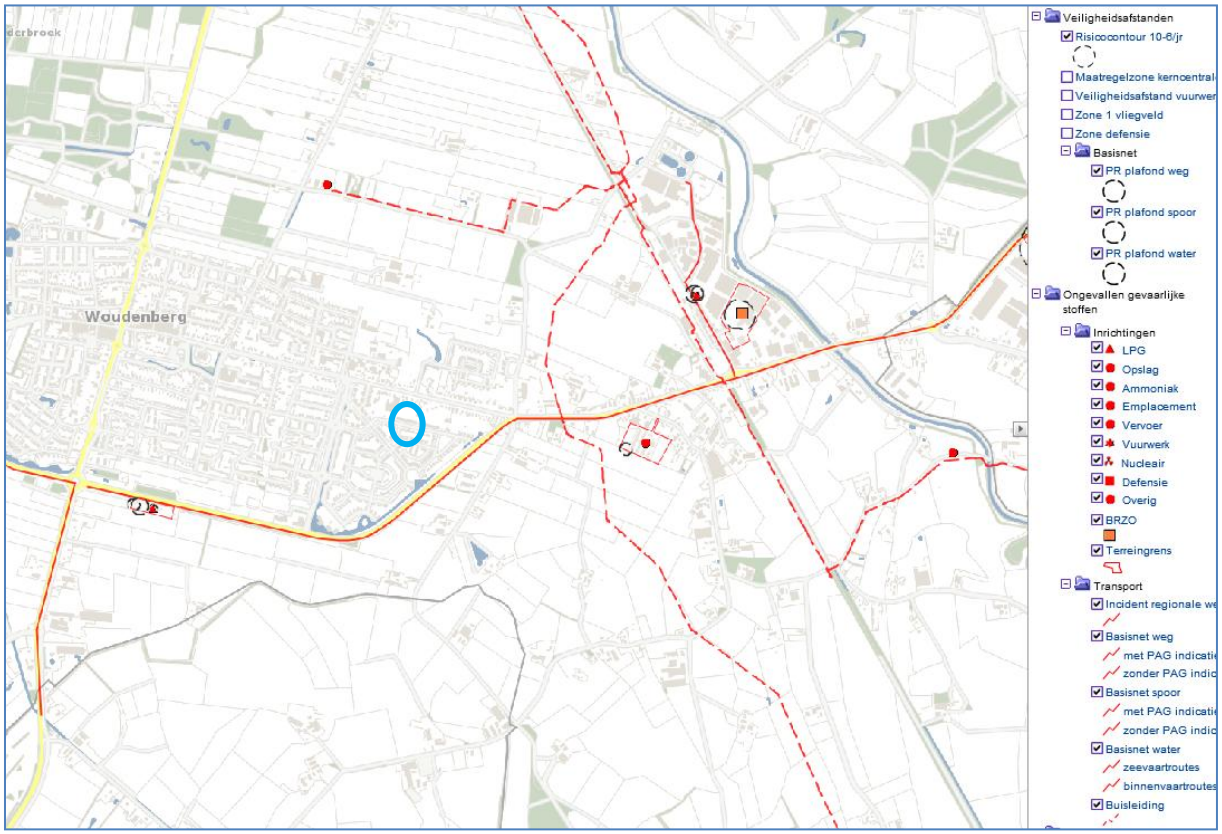
- Transport over water
  Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.
- Transport over spoor
  Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.
- Wegtransport
  Blijkens www.risicokaart.nl (zie uitsnede in navolgende afbeelding) ligt op een afstand van meer dan 300 m van het plangebied de N224, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De conclusie is dat in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen rijks- of provinciale weg ligt met een route gevaarlijke stoffen, zodat het onderhavige project geen belemmering vormt.
- Transport per buisleiding
  Er liggen in de nabijheid van het plangebied geen buistransportleidingen.

Inrichtingen

Binnen de 10^{-6} contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt. Ten zuiden van de N224 ligt een tankstation, maar de afstand tot het plangebied is meer dan 1.000 m. Op een afstand van ruim 900 m van de meest oostelijke grens van het plangebied, aan de Laagerfseweg 12 bevindt zich een intensieve veehouderij. Met deze afstanden vormt het GR geen belemmering voor het initiatief.

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



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

4.2.3 Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BEVB) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) staat de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4.3 Kabels en leidingen

Uit de toelichting en verbeelding van het bestemmingsplan “Bebouwde Kom Woudenberg” is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.4 Waterparagraaf

4.4.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

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

4.4.2 Beleidskader rijk en provincie

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

Europa

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

Rijk

Waterwet

De Waterwet inwerking getreden 22 december 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Nationaal Waterplan 2016-2021

De Waterwet schrijft voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Provincie

In het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016 - 2021 van de provincie Utrecht staat wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van bodem, water en milieu. De uitwerking van dit beleid staat beschreven in de Uitvoeringsagenda Bodem-, Water- en Milieuplan 2016 - 2021. De provincie Utrecht richt zich op het behouden en verbeteren van een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat.

De provincie Utrecht acht een duurzaam en robuust watersysteem nodig voor het waarborgen van een aantrekkelijke woon-, werk- en leefomgeving. Op basis van een toekomstverkenning onderscheidt de provincie drie hoofdthema's:

Veiligheid: met aandacht voor preventie, gevolgenbeperking en rampenbeheersing bij overstromingen;

Kwaliteit en kwantiteit: met aandacht voor voldoende en schoon oppervlakte- en grondwater en water voor natuur;

Gebruik en Beleving: met aandacht voor mooier water, veilig vaar- en zwemwater.

De provincie ontwikkelt in samenwerking met de waterschappen duurzame, robuuste watersystemen, die extreme situaties zoals langdurige droogte en een teveel aan water kunnen opvangen. Deze worden gerealiseerd door in de verschillende gebieden op de lange termijn in te zetten.

Het beleid van de Provincie Utrecht is er op gericht om geen permanente kunstmatige ingrepen in de grondwaterstand toe te staan. Bij ondergrondse of halfverdiepte bouw betekent dit dat er geen bemaling is toegestaan om grondwateroverlast te voorkomen. Hier dient bij het ontwerp rekening mee te worden gehouden in vorm van waterdichte constructies.

4.4.3 Waterbeheerprogramma 2016 – 2021 Waterschap Vallei en Veluwe

Het algemeen bestuur van waterschap Vallei en Veluwe heeft op 30 september 2015 het waterbeheerprogramma vastgesteld. In het waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap haar ambities en doelen voor het waarborgen van de waterveiligheid, het zorgen voor voldoende én schoon oppervlaktewater, het zuiveren van afvalwater en het verder ontwikkelen van de vele samenwerkings- en innovatiemogelijkheden.

De waterbeheerder heeft het bovenregionale oppervlaktewaterbeleid vertaald naar regionale richtlijnen, normen en vergunningsvoorschriften. Toename van verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden door het realiseren van voldoende extra waterberging. Ten aanzien van het afkoppelen van verhardoppervlak van het riool heeft het waterschap een afkoppelbeslisboom opgesteld. Indien het regenwater van de daken naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd, of in de bodem geïnfiltreerd wordt mag er geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen, zoals koper, lood en zink, voor dak- gevelbekleding en goten.

4.4.4 Beoordeling

Met de voorgenomen ontwikkeling zal de waterhuishouding in het plangebied in beperkte mate veranderen ten opzichte van de bestaande situatie. In het plangebied worden 12 woningen, inclusief bijbehorende erfverharding gerealiseerd. In de huidige situatie is het plangebied voor een groot deel in gebruik als bedrijfsterrein en daarmee grotendeels verhard. Door de planontwikkeling zal het verhard

oppervlak niet significant wijzigen. Met de inrichting met tuinen en een groenperk midden in het hof, krijgt regenwater ook in de nieuwe situatie voldoende infiltratiemogelijkheden.

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd via de Digitale Watertoets (bijlage 2). In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren, waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Het ophogen of bouwrijp maken van het plangebied dient op zodanig wijze plaats te vinden dat er op de aangrenzende percelen geen wateroverlast ontstaat bij hevige buien vanwege afstromend water uit het plangebied.

4.4.5 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen dit plan.

4.5 Flora en Fauna

4.5.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de Flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

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

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.5.2 Effect te vergunnen activiteiten

Onderhavig initiatief voorziet in het planologisch mogelijk maken van 12 woningen. Hiertoe zal alle bestaande beplanting en bestaande bebouwing binnen het plangebied worden verwijderd. Deze activiteiten kunnen mogelijk schadelijke effecten hebben op beschermde soorten. De Wet natuurbescherming kan hierdoor worden overtreden.

Om de effecten van de voorgenomen wijziging op de aanwezige flora en fauna te bepalen is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd worden door Ecoresult (bijlage 3). Dit verkennend onderzoek zoomt in op de (mogelijke) schadelijke effecten door de activiteiten en op welke wijze in het kader van de wet gehandeld kan worden.
Uit het onderzoek blijkt dat op voorhand niet is uit te sluiten dat het plangebied geschikt is voor huismussen en vleermuizen. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of deze diersoorten zich daadwerkelijk in het plangebied bevinden. Dit onderzoek zal conform de protocollen worden uitgevoerd. Initiatiefnemer heeft reeds opdracht gegeven voor het uit te voeren onderzoek, diverse veldbezoeken hebben reeds plaatsgevonden.

4.5.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving mogelijk beperkingen zijn in verband met verblijfsplaatsen voor vleermuizen en huismussen. Het lopende nader onderzoek moet uitwijzen of deze hier aanwezig zijn. Initiatiefnemer zal zich conformeren aan de resultaten uit het vervolgonderzoek. Dit betekent dat indien er beschermde diersoorten aanwezig zijn hier mitigerende maatregelen getroffen zullen worden en er een ontheffing bij de Provincie Utrecht wordt aangevraagd.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wegverkeerslawaai

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van 12 woningen. De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig object. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de wet geluidhinder dient plaats te vinden.

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

Het plangebied ligt tussen de Stationsweg West en de Heinelaan. Dit zijn beide 30 km/h wegen, zodat vanwege deze weg geen akoestisch onderzoek ingevolge de Wet geluidhinder plaats hoeft te vinden.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 150 meter van de Europaweg, waar een maximumsnelheid van 50 km/h geldt. Een weg met 2 rijstroken is gezoneerd op 200 meter binnen de bebouwde komt, zodat toetsing plaats dient te vinden.

Normstelling

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan.

Voor de beoogde ontwikkeling geldt een voorkeursgrenswaarde van 48dB en een uiterste grenswaarde van 63 dB. De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB.

Beoordeling

Gezien de afstand van ruim 150 meter tussen de as van de weg en het plangebied en de tussenliggende bebouwing kan worden aangenomen dat hier geen sprake is van geluidhinder. De planlocatie wordt afgeschermd van het verkeersgeluid door de tussenliggende bebouwing aan de Tarweveld en De Kolk. Deze bebouwing is met 2 lagen en kap hoger is dan de te realiseren bebouwing (een laag en kap). Zodoende heeft deze bestaande bebouwing een voldoende geluidsafschermende werking. Aangenomen mag worden dat de geluidsbelasting van de Europaweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden.

Onderzoek 30 km/uur-wegen

Zoals in het voorgaande aangegeven geldt voor wegen die zijn ondergebracht in een 30 km/uur-gebied geen wettelijke geluidszone en is langs deze wegen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai in nieuwe situaties op grond van de Wgh niet verplicht. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Indien dit niet aannemelijk is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en doelmatig zijn. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting wordt bij gebrek aan wettelijke normen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wet geluidhinder hanteert voor gezoneerde wegen. Vanuit dat oogpunt worden de eerder vermelde voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde uit de Wgh als referentiekader gehanteerd. Verder is van belang dat zodanige gevelmaatregelen worden genomen dat de maximaal aanvaarde binnenwaarde op grond van het Bouwbesluit ten hoogste 33 dB bedraagt.

Beoordeling

Ten aanzien van de naastgelegen 30km/uur wegen geldt dat de woningen niet direct aan de Stationsweg West of de Heinelaan zijn gelegen. De woningen liggen achter de bestaande bebouwing en worden ontsloten via een eigen erfontsluiting. Gezien deze tussenliggende woningen en de afstand van 30 tot de Stationsweg West en 20 meter tot de Heinelaan is het aannemelijk dat er sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau.

Ook voor de kavel aan de Stationsweg West geldt dat deze buiten de zonering van de Europalaan ligt en dat daarmee alleen aan de Stationsweg West ligt. Ook hier geldt dat het aannemelijk is dat er sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling. Wel wordt er gewezen op het feit dat er bij de aanvraag omgevingsvergunning bij een deel van de woningen rekening moet worden gehouden met extra gevelmaatregelen in het kader van het maximaal toelaatbare binnenniveau.

4.6.2 Spoorwegverkeerslawaai

Gebleken is dat het plangebied niet gelegen is binnen de wettelijke zone van een spoorweg.

4.6.3 Industrielawaai

Gebleken is dat het plangebied niet gelegen is binnen de wettelijke zone van een industrieterrein.

4.6.4 Conclusie

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

4.7 Bedrijven en Milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

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

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

Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de editie 2009 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG. Deze brochure geeft onder meer een handvat voor toepassing van milieuzonering in bestemmingsplannen voor gebieden met functiemenging.

Onder functiemengingsgebieden vallen onder meer dorpkernen, winkelcentra en (delen van) woongebieden met kleinschalige cq. ambachtelijke bedrijvigheid. Onderhavig plangebied is gelegen in een woongebied met ambachtelijke bedrijvigheid. Gelet op deze ligging van het plangebied, met diverse bedrijven langs aan de Stationsweg West, is er sprake van een ‘gemengd gebied’ en wordt de Staat van bedrijfsactiviteiten ‘gemengd gebied’ als uitgangspunt genomen voor milieuzonering.

4.7.2 Onderzoek / beoordeling

Bedrijven en Milieuzonering

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

In het plangebied worden 12 woningen toegevoegd. De woningen zijn milieugevoelige objecten.

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich bedrijven. Het meest nabijgelegen perceel met een bedrijfsbestemming bevindt zich aan de Stationsweg – West 68 en grenst direct aan het plangebied. Op dit perceel zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. In een gemengd gebied betekent dit dat er een richtafstand van tien meter tussen de bestemmingsgrens en de uiterste situering van de gevel van de gevoelige functie moet liggen. In de plannen wordt de afstand van 10 meter tussen de bedrijfsbestemming en de bouwvlakken in acht genomen. Op deze manier wordt het bedrijf niet beperkt in zijn bedrijfsuitvoering en wordt een goed woon- en leefklimaat voor de nieuw te realiseren woningen gewaarborgd. In aanvulling daarop is er de mogelijkheid om de erfgrens tussen het plangebied en het bedrijfsperceel aan de Stationsweg West 68 een afscheiding te maken die tot 2,5m hoog mag worden opgetrokken. Op deze manier wordt de eventuele hinder tot een minimum beperkt.

Voorts bevinden zich in de omgeving van het plangebied de bedrijven die gevestigd zijn aan de Nijverheidsweg. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven uit de categorieën 1 en 2 algemeen toelaatbaar. De richtafstand die aangehouden moet worden tot een kwetsbare functie zoals woningen bedraagt in een gemengd gebied ten minste 10 m. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. De kleinste afstand tussen de grens van deze bedrijven en de grens van het plangebied is ruim 55 m.

De bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving van het plangebied leveren geen belemmering op voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Wettelijk kader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseale diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit

4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museale voorwerpen

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die gelden in de voorgaande regelingen. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Aan het plangebied is in het ontwerpbestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg geen dubbelbestemming “ Waarde – Archeologie” toegekend. Bij de uitvoering van het plan zijn derhalve de archeologische belangen niet in het geding.

Voorts zijn op basis van deze wet mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

4.8.2 Cultuurhistorie

Het plangebied kent geen dubbelbestemming “Waarde-Cultuurhistorie” en er bevinden zich geen Rijks- of gemeentelijke monumenten. Ook in de omgeving van het plangebied bevinden zich geen monumenten.

4.8.3 Conclusie

Er worden vanuit archeologie en cultuurhistorie geen beperkingen gesteld aan de onderhavige planontwikkeling.

4.9 Bodemkwaliteit

4.9.1 Wettelijk kader

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

Indien op een planlocatie sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Met voorliggend initiatief zal het gebruik van de gronden worden gewijzigd naar wonen. Er zal dan ook een bodemonderzoek moeten plaatsvinden. Aveco de Bondt heeft een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd voor deze locatie.

4.9.2 Onderzoek / beoordeling

Het plangebied is voor dit onderzoek opgesplitst in drie deellocaties. Zie onderstaande afbeelding voor de ligging van de deellocaties.

Deellocaties bodemonderzoek

Deelgebied 1

Conclusies voor deelgebied een zijn:

De onder de parkeerplaats in de grond (0,5 – 1,0 m-mv) aangetoonde sterk verhoogde gehalten aan PAK zijn gerelateerd aan de aanwezigheid van sintels/slakken. De omvang van deze verontreiniging wordt op basis van het uitgevoerd onderzoek geschat op minder dan 25 m3, waardoor er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor het saneren van de sterke verontreiniging met PAK (“niet ernstig geval”) ter plaatse van de parkeerplaats zal voor de start van de werkzaamheden een plan van aanpak te worden opgesteld dat ter goedkeuring moet worden overlegd bij de gemeente.

Onder de bestaande loods is ter plaatse van een voormalige mestput een matig verhoogde gehalte aan PAK gemeten en daarnaast licht verhoogde gehalten aan lood, zink, PCB en minerale olie. Voor het ontgraven/afvoeren van de matige PAK-verontreiniging ter plaatse van de voormalige mestput zal te zijner tijd een (indicatieve) partijkeuring noodzakelijk zijn.

Deelgebied 2

In deelgebied 2 is een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie, BTEXN en VOCl aangetoond. Deze verontreiniging vormt een milieuhygiënische beperking voor de geplande bouwplannen. Deze verontreiniging zal voorafgaand aan het bouwplan gesaneerd dienen te worden. Hiervoor dient een saneringsplan te worden opgesteld waarbij rekening wordt gehouden met de beoogde toekomstige functie van de locatie (wonen met tuin). Het saneringsplan dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Provincie Utrecht/RUD Utrecht).

Deelgebied 3

Voor deelgebied 3 zijn geen milieuhygiënische beperkingen gevonden.

Voor het hele plangebied geldt dat er nog enkele licht verhoogde waarden zijn aangetroffen welke geen aanleiding geven tot nader onderzoek of sanering. Tevens is een indicatief onderzoek naar asbest in de bodem uitgevoerd voor het hele plangebied. Hier is geen asbest aangetoond. Aangezien het hier een indicatief onderzoek naar de aanwezigheid van asbest betreft, kan in het kader van de aanvraag voor een Omgevingsvergunning een asbestonderzoek conform de NEN5707 worden voorgeschreven. Geadviseerd wordt om dit na sloop/afvoer van bestaande bebouwing en verhardingen uit te voeren.

Voormalige toegangsweg

De voormalige toegangsweg naar de bedrijfspercelen is in dit bestemmingsplan ook opgenomen om de bedrijfsbestemming hier te wijzigen naar een woonbestemming. Dit komt reeds overeen met het huidige gebruik ter plaatse. Om te voorkomen dat hier in verontreinigde grond wordt gewerkt is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen om vooraf de bodemkwaliteit te onderzoeken voor grondroerende werkzaamheden.

4.9.3 Conclusie

Het aspect bodem is een belemmering met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op het onderhavige perceel. Voor het vervolg zal een saneringplan worden opgesteld met betrekking tot deelgebied 1 en 2. De aanbevelingen uit het bodemonderzoek zullen worden opgevolgd. Na sanering is het plangebied geschikt voor het gewenste gebruik.

4.10 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

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

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

a. de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;

b. de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
c. de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO2 en PM10 in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
d. het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

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

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

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

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

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

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

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

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

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

Initiatief is NIBM

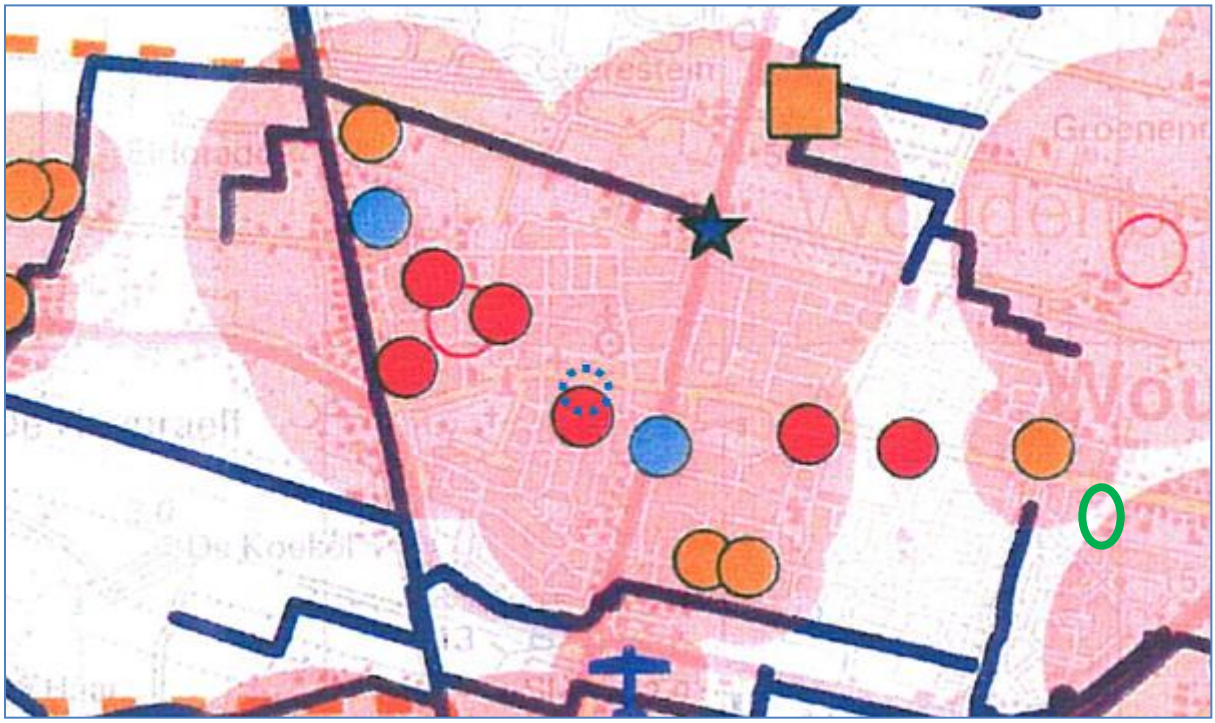
De realisatie van 12 woningen kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

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

4.11 Niet gesprongen explosieven (NGE's)

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



Conventionele explosieven bodembelastingkaart met aanduiding plangebied in groene cirkel (bron: Vooronderzoek Bodac B.V.)

Gezien de (graaf)werkzaamheden die in het verleden in het plangebied hebben plaatsgevonden met betrekking tot de naoorlogse verbouwingen, wordt er vanuit gegaan dat de grond voldoende geroerd is. Aanwezigheid van eventuele explosieven zou in dat geval reeds eerder zijn opgemerkt. Desondanks wordt bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening gehouden met het feit dat de plangebieden zijn aangemerkt als 'verdacht'. Het aspect explosieven vormt geen beletsel voor het bestemmingsplan.

4.12 Duurzaam bouwen

De klimaatveranderingen, de eindigheid van de fossiele brandstof en het daarop anticiperende beleid van het Rijk, provincies en gemeenten vragen er om dat actief gekeken wordt naar duurzaamheid in nieuwbouwplannen. Het betreft thema's zoals CO2- en energiebesparing, duurzame energie en duurzaam bouwen.

Bij realisering van de nieuwbouw wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan gedacht worden aan energiezuinigheid en het gebruik van duurzame bouwmaterialen. In de bouwplannen opgenomen zijn het gebruik van hoogwaardige materialen, luchtwarmtepompen , pv-panelen en driedubbel-glas. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning worden de duurzaamheidsaspecten nader uitgewerkt.

4.13 Programma Aanpak Stikstof

4.13.1 Wettelijk kader

Met ingang van 1 juli 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) in werking getreden. Doel van het PAS is het doorbreken van de impasse waarbij Natura 2000-gebieden een rem hebben gezet op

economische ontwikkeling. Met het PAS wordt ruimte gecreëerd voor economische activiteiten, enerzijds door het treffen van herstelmaatregelen in Natura 2000-gebieden, anderzijds door agrarische stikstofemissies sterk terug te dringen.

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

4.13.2 Beoordeling

Zoals aangegeven is voor het berekenen van de stikstofdepositie het rekenprogramma AERIUS ontwikkeld. Voor de locatie ‘Klein Huigenbosch’ is een berekening uitgevoerd. Deze berekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie (0,00 mol/ha/jaar). Derhalve is er geen melding of vergunning benodigd. Een toename van de stikstofdepositie van minder dan 0,051 mol/ha/jaar wordt niet gezien als een significante toename.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan “Klein Huigenbosch” bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het gebruik van gronden in het plangebied en de toegestane bebouwing. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van de bouw van 12 grondgebonden woningen. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. Het plan sluit daarom aan bij de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en het gemeentelijk model bestemmingsplannen.

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. De op de verbeelding opgenomen bouwvlakken en bouwaanduidingen maken duidelijk op welke locaties en tot welke hoogte mag worden gebouwd. In beginsel mag slechts worden gebouwd binnen het bouwvlak. In de woonbestemming mogen ook buiten het bouwvlak aan- en bijgebouwen worden gerealiseerd.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn onder andere de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw- en gebruiksregels en algemene afwijkingsregels opgenomen.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

Toelichting

De toelichting van een bestemmingsplan heeft geen bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De toelichting heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 De bestemmingen

In deze paragraaf wordt per bestemming een korte toelichting gegeven op de bestemmingsregeling. Met de bestemmingsregeling is aangesloten bij het omliggende bestemmingsplan “Bebouwde Kom Woudenberg”. In voorliggend bestemmingsplan komende de volgende bestemmingen voor:

Wonen

De woningen in het plangebied hebben in aansluiting op de woningen in de omgeving een woonbestemming gekregen. De woningen dienen gebouwd te worden binnen het bouwvlak. De 8 geschakelde woningen kennen de bouwaanduiding ‘aaneengebouwd’, de vrijstaande woningen hebben geen specifieke aanduiding.

Tuin

De gronden voor de voorgevel van de woningen direct aan straat hebben de bestemming “Tuin” gekregen. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken als erkers, ingangspartijen en erfafscheidingen worden gebouwd.

Verkeer – Verblijfsgebied

De erfontsluiting richting de Stationsweg West en de parkeervoorzieningen op openbaar terrein in het plangebied hebben de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” gekregen.

Groen

De groenvoorzieningen in het plangebied hebben de bestemming “Groen” gekregen.

6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Een gemeente is conform de grondexploitatiewet verplicht om haar kosten op de grondeigenaar te verhalen, wanneer deze grondeigenaar een bouwplan (zoals bedoeld in art. 6.2.1 Bro) wil realiseren en wanneer voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een "ruimtelijk besluit" (bijvoorbeeld nieuw bestemmingsplan) nodig is. De kosten die verhaald moeten worden staan in de kostensoortenlijst (art. 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro).

Een anterieure overeenkomst kan worden gesloten omdat:

- de integrale planontwikkeling voor het gehele plan geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer is;
- de ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening;.
- planschade voor rekening en risico van de intitiatiefnemer is. Dit wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de procedure van dit bestemmingsplan wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening. Over onderhavig plan kan het volgende worden opgemerkt.

7.1 Overleg met overheidsinstanties

In het kader van de overlegverplichting ex artikel 3.1.1 Bro dient een bestemmingsplan, in het kader van het vooroverleg te worden voorgelegd aan betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke mogelijk in het plan in het geding zijn.

Op XX zijn de volgende formele overleginstanties in de gelegenheid gesteld om in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening te reageren op het (concept)ontwerpbestemmingsplan.

1. Veiligheidsregio Utrecht;
2. Provincie Utrecht;
3. Waterschap Vallei en Veluwe;
4. Vitens.

7.2 Inspraak en overleg met de omwonenden

Met een inloopbijeenkomst zijn op 18 december 2017 de omwonenden geïnformeerd. Daar was ruimte op om het plan te reageren en zijn afspraken gemaakt om met enkele omwonenden de plannen nader door te spreken. Tevens zijn afspraken gemaakt om de plannen door te spreken met de omwonenden welke niet aanwezig konden zijn. Deze gesprekken hebben op 13 januari plaats gevonden. De afspraken die hier gemaakt zijn, worden meegenomen in de planontwikkeling en zijn waar nodig vastgelegd in het bestemmingsplan. Afspraken zijn gemaakt inzake het optrekken van een muur het behouden of verwijderen van bestaande erfafscheidingen, bouwhoogtes en onderzoek naar lichtinval.

Het plan is in het voorjaar van 2018 gewijzigd, de gewijzigde plannen worden opnieuw voorgelegd aan de omwonenden.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Klein Huigenbosch’, heeft ter inzage gelegen van XX tot en met XX. Digitaal was het plan in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0351.PM). Een analoog exemplaar lag in dezelfde periode ter visie op het gemeentehuis van Woudenberg. Het plan is gepubliceerd in de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Er zijn gedurende de terinzagelegging wel/geen zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn er wel/geen ambtshalve wijzigingen. Het bestemmingsplan is op XX (on)gewijzigd vastgesteld door het college van de gemeente Woudenberg.

8 Bijlagen bij de toelichting

KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

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

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