

Bestemmingsplan

**Landaasweg 9-11**

*Gemeente Woudenberg*



**Teus'Advies**  
Omgevingsadviseurs

## Algemene gegevens

### Omschrijving

Bestemmingsplan Landaasweg 9-11

### Opdrachtgever

Landborg  
De heer G. van Ingen  
Holevoetplein 301  
3925 AC Scherpenzeel  
T 033-3031060  
E [gerco@landborg.nl](mailto:gerco@landborg.nl)  
W [www.landborg.nl](http://www.landborg.nl)

### Opsteller

Teus' Advies  
Teus van Essen  
Ambon 10  
3772 ZV Barneveld  
T 06-15658065  
E [teus@teusadvies.nl](mailto:teus@teusadvies.nl)  
W [www.teusadvies.nl](http://www.teusadvies.nl)

### Datum | status | versie

15 november 2023 | ontwerp | 1.7

### Identificatiecode

NL.IMRO.0351.BPLandaasweg9-ow01

**LANDBORG**

■ BENUT DE RUIMTE

Teus'Advies

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>7</b>
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Bestaande en nieuwe situatie</b>	<b>11</b>
3.1	Bestaande situatie	11
3.2	Nieuwe situatie	13
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Planologische en milieutechnische randvoorwaarden</b>	<b>15</b>
4.1	Milieu	15
4.2	Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	18
4.3	Ecologie	19
4.4	Kabels en leidingen	20
4.5	Verkeer en parkeren	20
4.6	Waterparagraaf	21
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>22</b>
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>23</b>
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.2	Economische uitvoerbaarheid	24

# Toelichting

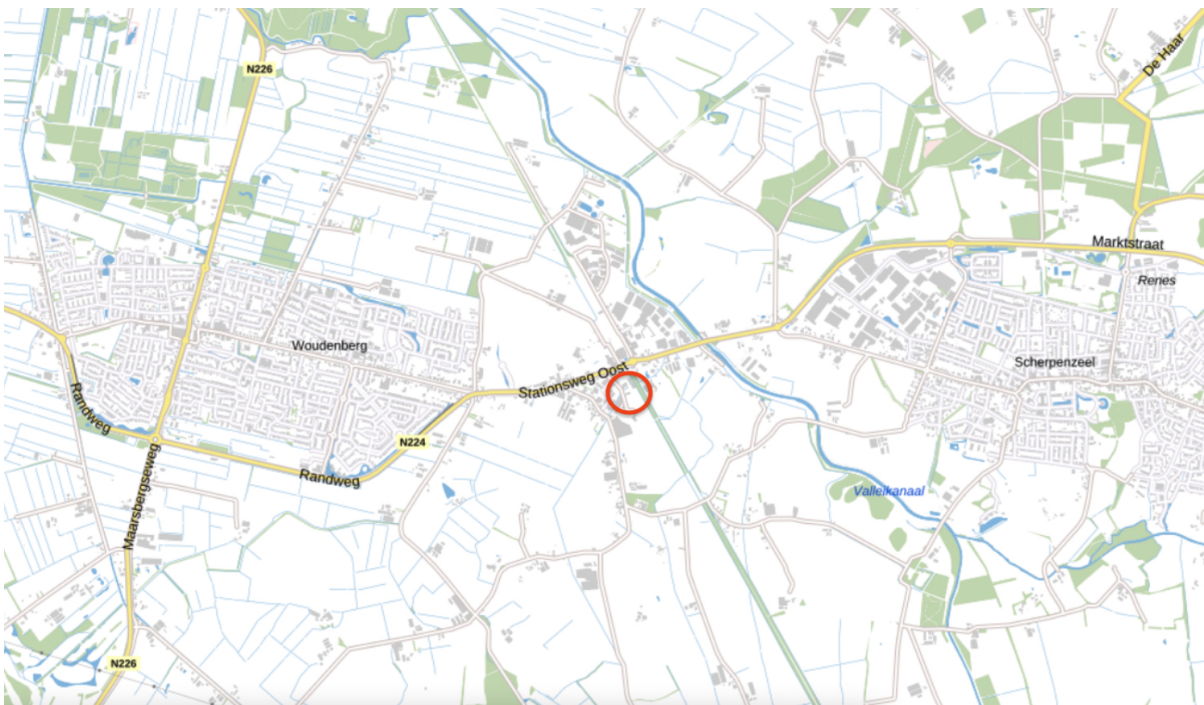
# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Landaasweg 9-11 is een aannemingsbedrijf aanwezig. Daarnaast houdt het bedrijf zich ook bezig met de aanleg, het beheer en onderhoud van groenvoorzieningen. Voor een verdere ontwikkeling van het bedrijf is de eigenaar voornemens de bedrijfsbestemming uit te breiden. De wens is om twee nieuwe bedrijfsgebouwen te realiseren. Daarnaast is de wens om de verharding uit te breiden en om een voorziening te realiseren om eigen materieel af te kunnen tanken. Voor deze voornemens is een herziening nodig van het huidige bestemmingsplan.

## 1.2 Ligging en begrenzing

De Landaasweg 9-11 is gelegen in de bebouwde kom van Woudenberg. Het perceel ligt op circa 2 kilometer ten oosten van de dorpskern van Woudenberg. Circa 100 meter ten noorden van het perceel loopt de N224, de provinciale weg tussen Scherpenzeel en Woudenberg. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Woudenberg, sectie H, nummers 287, 463, 464, 574, 575, 576, 1566, 1607 en 1608.



### *Ligging in de omgeving*

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt alleen gevormd door de genoemde kadastrale percelen.

## 1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Woudenberg', vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2017, in combinatie met de correctieve herziening daarvan, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 maart 2020.

Op het plangebied rusten meerdere bestemmingen. Het westelijke deel heeft de bestemming 'Bedrijventerrein - 2', met de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2'. Binnen deze bestemming geldt een maximum bebouwingspercentage van 65%.

Verder geldt nog de bestemming 'Bedrijf - 2'. Ook hier is met de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2' geregeld dat bedrijven van milieucategorie 1 en 2 toegestaan zijn. Hier geldt een maximum bebouwingspercentage van 75%. Binnen deze bestemming is middels de aanduiding 'bedrijfswoning' voorzien in de aanwezige bedrijfswoning.

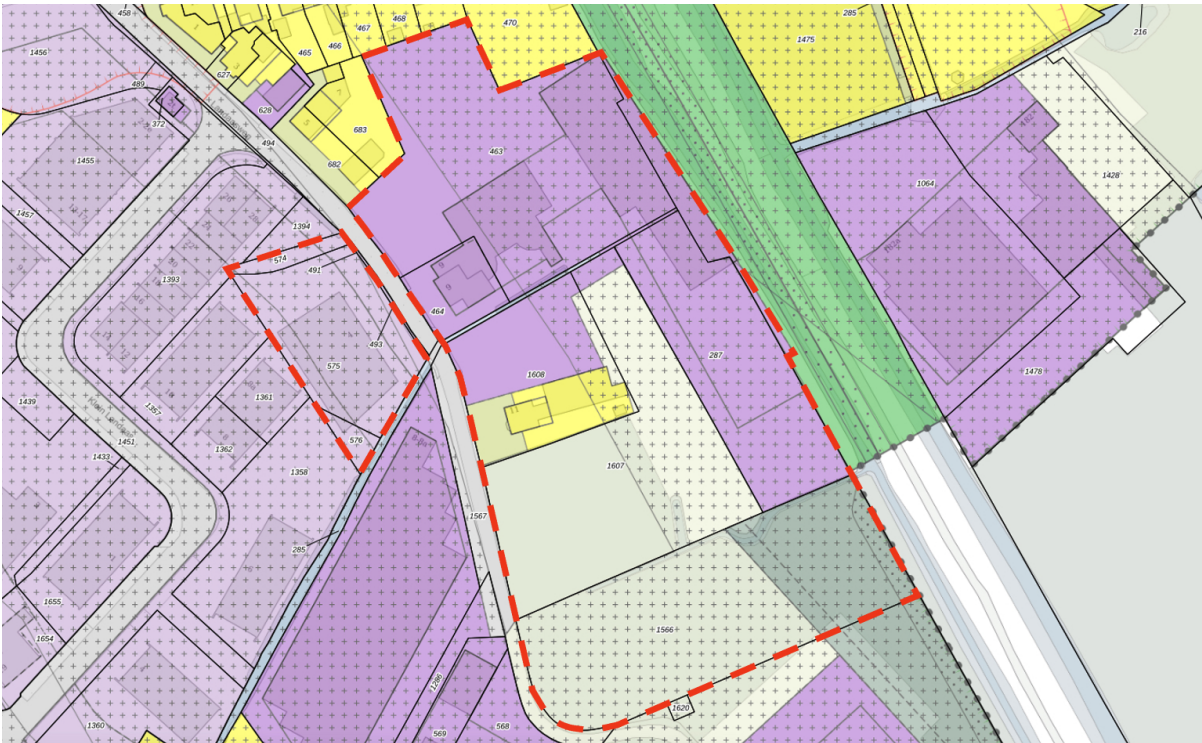
Aan de achterzijde van het perceel gelden nog de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Natuur'. Tussen de agrarische bestemming en de bedrijfsbestemming ligt nog een woon- met tuinbestemming. Hier is één woning toegestaan, met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 4 en 7 meter.

Ook geldt nog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Hiermee zijn deze gronden mede bestemd voor het beschermen en het behouden van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Verder geldt voor een klein strookje in de zuidoostelijke hoek nog de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. Hiermee zijn deze gronden mede bestemd voor het beheer en onderhoud van de leiding.

Verder ligt het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone'. Hier geldt een boringsvrije zone voor de instandhouding en bescherming van de kleilaag diep in de bodem ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

Op de Landaasweg 4/6 is in 2012 een omgevingsvergunning verleend voor het in afwijking van het bestemmingsplan bouwen van een bedrijfsgebouw.



*Uitsnede plankaart met het plangebied globaal in rood omkaderd*

Binnen het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om de beschreven voornemens te realiseren. Er is namelijk geen relevante, toereikende wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bedrijfsbestemming uit te breiden. Om het voornemen te realiseren is een nieuw bestemmingsplan nodig waarbij de bestemmingen 'Agrarisch', 'Natuur', 'Wonen' en 'Tuin' een bedrijfsbestemming krijgen.

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze onderbouwing wordt ingegaan op het relevante beleidskader. In het derde hoofdstuk wordt de huidige en nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid aangetoond. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische planopzet en in het laatste hoofdstuk wordt afgesloten met inspraak en overleg.

# Hoofdstuk 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven van het beleidskader van de omgeving van het plangebied.

## 2.1 Rijksbeleid

### 2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. In totaal zijn er 21 nationale belangen gevormd:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Om ook daadwerkelijk uitvoering te geven aan de NOVI, is de Uitvoeringsagenda 2021-2024 opgesteld. Hierin zijn vier prioriteiten benoemd:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI is een permanent en aanpasbaar proces. Er wordt uitgegaan van een terugkerende cyclus van vier jaar. Jaarlijks, in het voorjaar, is er een nationale NOVI-conferentie over de voortgang van de uitvoering, nieuwe ontwikkelingen en inzichten. Ook wordt een tweejaarlijkse monitor uitgevoerd door het Planbureau voor de Leefomgeving. Elke vier jaar vindt een uitgebreide beleidsevaluatie plaats, evenals een onderzoek naar de mening van burgers en wordt de NOVI zo nodig aangepast.

#### Toetsing

Uit de NOVI volgen geen uitgangspunten en/of randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het plangebied. Met onderhavige ontwikkeling zijn geen nationale belangen in het geding.

## 2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte gewaarborgd. Doel van dit besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, dan wel te beschermen. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen; elektriciteitsvoorzieningen;
- buisleidingen van nationaal belang van gevaarlijke stoffen; ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte),

### Toetsing

Gelet op de ligging van het plangebied, alsmede de aard en omvang van de beoogde planontwikkeling dat in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt geconcludeerd dat er geen strijdigheid is met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro. Voornoemde onderwerpen hebben geen betrekking op het plangebied.

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (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 Omgevingsvisie is uitgewerkt aan de hand van 7 thema's en 3 regio's. De thema's zijn als volgt:

1. Stad en land gezond.
2. Klimaatbestendig en waterrobuust.
3. Duurzame energie.
4. Vitale steden en dorpen.
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar.
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur.
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw.

De drie regio's zijn U16, Amersfoort en Foodvalley.

De Omgevingsvisie 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 en hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Interim Omgevingsverordening, die tegelijk met de Omgevingsvisie is vastgesteld. Op grond van de Wro heeft de Omgevingsvisie alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De Interim Omgevingsverordening zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

### 2.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

De Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021. De omgevingsverordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de omgevingsverordening staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de omgevingsverordening zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

De omgevingsverordening geeft soms harde ruimtelijke grenzen aan. Soms wordt volstaan met de verplichting om een ruimtelijke keuze voor een bepaald beleidsaspect goed te onderbouwen. Daarnaast bevat de omgevingsverordening ook regels die voortvloeien uit het Barro. Bij de verordening zijn verschillende kaarten opgenomen. Navolgend worden de voor het plangebied relevante bepalingen besproken.

#### *Watersysteem*

Op de kaart 'watersysteem' is het plangebied gelegen binnen een overstroombaar gebied. Artikel 2.10 bepaalt hierover het volgende:

1. *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Overstroombaar gebied bevat*



*bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijks is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijks is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven.*

- De motivering op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.*

#### Toetsing

Het plangebied is binnendijks gelegen en het initiatief betreft de uitbreiding van de bedrijfsbestemming. Hierdoor hoeft geen rekening gehouden te worden met overstromingsrisico's.

#### *Ondergrond en bodem*

Het plangebied ligt in de boringsvrije zone Woudenberg. De boringsvrije zone is een gebied rondom de grondwaterwinning Woudenberg. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Woudenberg. In de boringsvrije zone beschermt een ondergrondse laag de onderliggende waterwinning.

Om te voorkomen dat activiteiten (zoals het toepassen van bodemenergiesystemen) plaatsvinden die verontreiniging of lokale opwarming van het grondwater tot gevolg hebben, stelt de provincie Utrecht in haar Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht regels ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening. Het betreft onder andere een verbod op boor-, grond- en funderingswerkzaamheden dieper dan 10 meter onder het maaiveld en het toepassen van bodemenergiesystemen. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk.

Daarnaast geldt voor iedereen in de boringsvrije zone de bijzondere zorgplicht (art. 3.12 Interim Omgevingsvisie Provincie Utrecht). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt.

#### *Cultuurhistorie en landschap*

Op de kaart 'cultuurhistorie en landschap' is het plangebied gelegen binnen het landschap Gelderse Vallei. Artikel 7.9 bepaalt hierover het volgende:

- Landschap bestaat uit Landschap Eemland, Landschap Gelderse Vallei, Landschap Groene Hart, Landschap Rivierengebied en Landschap Utrechtse Heuvelrug.*
- De kernkwaliteiten zijn per gebied vastgelegd in de bijlage Bijlage 15 Kernkwaliteiten Landschap bij deze verordening.*
- Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in Landschap bevat:*
  - bestemmingen en regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten; en*
  - geen bestemmingen of regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten.*
- De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.*

De kernkwaliteiten voor het landschap Gelderse Vallei zijn als volgt:

- rijk gevarieerde kleinschaligheid;*
- Stelsel van beken, griften en kanalen;*
- Grebbelinie;*
- overgang van Vallei naar stuwwal (luwe Flank).*

#### Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de uitbreiding van de bedrijfsbestemming en twee nieuwe bedrijfsgebouwen. De ontwikkeling vindt plaats in de bebouwde kom van Woudenberg. Daarmee komen de kernkwaliteiten van de Gelderse Vallei niet in het geding.

#### *Wonen, werken en recreëren*

Op de kaart 'wonen, werken en recreëren' is het plangebied gelegen in stedelijk gebied. Artikel 9.16 bepaalt hierover het volgende:

- Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor bedrijventerreinen mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:*
  - de uitbreiding bedrijventerrein past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;*
  - de revitalisering, herstructurering en efficiënter gebruik van bestaande bedrijventerreinen zijn verzekerd;*

- c. de uitbreiding bedrijventerreinen vindt plaats in aansluiting op een bestaand bedrijventerrein; en
  - d. de uitbreiding bedrijventerreinen leidt niet tot extra bodemdaling.
2. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

#### Toetsing

Dit plan voorziet in de uitbreiding van een bestaand bedrijf. De uitbreiding vindt plaats in aansluiting op het bestaande, naastgelegen bedrijventerrein. Er zal geen sprake zijn van extra bodemdaling.

#### *Conclusie*

Onderhavige ontwikkeling is in overeenstemming met de Interim Omgevingsverordening.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1 Structuurvisie Woudenberg 2030**

In de structuurvisie Woudenberg geeft de gemeente aan hoe zij denkt over de ruimtelijke invulling voor het wonen, werken en recreëren in Woudenberg voor de komende jaren tot 2030. De redenen voor het opstellen van de structuurvisie zijn enerzijds dat de Wet ruimtelijke ordening het opstellen van een structuurvisie voor de gemeenten verplicht stelt en anderzijds dat er een flink aantal ontwikkelingsplannen voor onder andere woningbouw op stapel staan. Er zal afstemming plaatsvinden met het beleid op het gebied van werken, zorg en welzijn, onderwijs, sport, toerisme en recreatie en mobiliteit.

In de structuurvisie worden de volgende thema's beschreven: landschap en groen, wonen, economie, recreatie, verkeer, maatschappelijke voorzieningen. Het relevante thema voor onderhavige ontwikkeling is 'economie'.

#### *Economie*

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

#### Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de uitbreiding van een bestaand bedrijf. De ontwikkeling vindt tevens plaats in het oosten van Woudenberg, in/rondom het bestaande bedrijventerrein. Aangezien de ruimte er ligt, en de gemeente bedrijven de mogelijkheid voor uitbreiding wil bieden, wordt gesteld dat onderhavig plan in overeenstemming is met de structuurvisie.

# Hoofdstuk 3 Bestaande en nieuwe situatie

## 3.1 Bestaande situatie

Hieronder wordt de bestaande situatie van de omgeving en het plangebied beschreven.

### Omgeving

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Woudenberg, op circa 2 kilometer afstand ten oosten van het centrum. Het plangebied bevindt zich in het landschap tussen Woudenberg en Scherpenzeel, achter de bebouwing die ontstaan is rond het voormalige station. Rondom het plangebied zijn andere bedrijven aanwezig. Op de bebouwde kernen en bebouwde kommen na, is het landschap van de omgeving te typeren als een slagenlandschap. Dit is een vrij grootschalig landschap met een regelmatige, rechthoekige verkaveling en rechte wegen. Het landschap heeft een open karakter. Beplanting is voornamelijk aanwezig langs de wegen en rond de erven. Het grondgebruik is overwegend agrarisch. De agrarische erven staan verspreid in het landschap. Kenmerkend is de oude spoordijk.



### *Luchtfoto omgeving*

### Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Landaasweg. Dit is een lokale weg die in het noorden aansluit op de Stationsweg Oost, de provinciale weg tussen Woudenberg en Scherpenzeel.

Historisch vormde het plangebied de overgang naar het agrarisch gebied. Mede door de beëindiging van het agrarische bedrijf en functie verandering direct ten zuiden van het plangebied, is de grond die aan het bedrijf toegevoegd wordt een reststrook binnen de kernrandzone geworden.

Het plangebied is grotendeels ingericht ten behoeve van het bedrijf. Aan de noordzijde is de bedrijfswoning met aangebouwde bedrijfsgebouw aanwezig. Gezamenlijk hebben deze gebouwen een oppervlakte van circa 380 m<sup>2</sup>. Ten westen daarvan is een tweede bedrijfsgebouw aanwezig, met een oppervlakte van circa 1375 m<sup>2</sup>. De gronden ten westen van dit bedrijfsgebouw worden voornamelijk gebruikt ten behoeve van het stallen van werktuigen. Ten zuiden van de bedrijfswoning is een reguliere woning en een reststrook agrarisch gebied door het bedrijf aangekocht. Deze strook is aangekocht ten behoeve van vergroting en tevens te gebruiken voor de kwaliteitsverbetering.



Luchtfoto plangebied



Situatietekening bestaande situatie

## 3.2 Nieuwe situatie

Het bedrijf is voornemens de bedrijfsbestemming uit te breiden, waardoor het mogelijk wordt om ook het bedrijf zelf uit te breiden. De uitbreiding vindt plaats aan de zuidzijde van het plangebied. Ook de westzijde wordt meegenomen bij de uitbreiding. Hier vindt momenteel de realisatie van een kantoor en een bedrijfsruimte plaats, waarvoor in 2012 een omgevingsvergunning voor verleend is. Hoewel deze gebouwen zorgen voor extra kantoor- en stallingsruimte, betreft het toch een kortdurende oplossing en biedt het op termijn te weinig perspectief voor het bedrijf. Het bedrijf voert alle werkzaamheden namelijk in eigen beheer uit, waardoor ook het machinepark aanzienlijk gegroeid is. Voor een toekomstbestendig perspectief is het dan ook noodzakelijk om de bedrijfsbestemming uit te breiden en nog twee nieuwe bedrijfsgebouwen te realiseren.

Het wagen- en machinepark van het bedrijf wordt dagelijks volgetankt. Maandelijks verbruikt het totale wagen- en machinepark circa 40.000 liter aan diesel. Voor een optimale bedrijfsvoering is het daarom wenselijk een voorziening te realiseren om op eigen terrein af te kunnen tanken. Hiervoor zal op een centrale plaats in de uitbreiding een overkapping/tankstation gerealiseerd worden. Bij de tankvoorziening zal alleen diesel en AdBlue getankt worden. Gemiddeld 1 keer per 2 weken zal de tank gevuld worden.

Concreet leiden de voornemens tot de volgende, nieuwe inrichting van het terrein:

- De gebouwen aan de westzijde van het terrein worden met dit bestemmingsplan planologisch bij het bedrijf betrokken. Dit zorgt voor een integraal geheel van onderhavig bestemmingsplan voor het bedrijf. De realisatie van deze gebouwen is (bijna) afgerond.
- Aan de oostzijde wordt, ten zuiden van het bestaande bedrijfsgebouw, een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd. Dit bedrijfsgebouw krijgt een oppervlakte van circa 1015 m<sup>2</sup>. In dit nieuwe bedrijfsgebouw komt tevens een was- en werkplaats. Tegen dit bedrijfsgebouw wordt nog een nieuw bedrijfsgebouw aangebouwd. Dit gebouw krijgt een oppervlakte van circa 250 m<sup>2</sup>, en zal gebruikt worden als kantine en kantoor.
- De gronden aan de noordzijde krijgen een tuinbestemming. Hierdoor wordt de planologische afstand van het bedrijf tot de woningen vergroot en wordt hinder voor deze woningen verminderd/voorkomen.
- De gronden ten westen van het nieuwe bedrijfsgebouw worden gebruikt als buitenterrein ten behoeve van de stalling van werktuigen. Deze gronden zullen tevens verhard worden.
- De woning aan nummer 11 wordt planologisch bestemd en gebruikt als bedrijfswoning, om te kunnen voldoen aan de milieuzoneringen van het bedrijf.
- Ten zuiden van de woning aan nummer 11 wordt het tankstation gerealiseerd. Door de centrale ligging is het voor de relatief grote voertuigen makkelijk om van en naar het tankstation te manoeuvreren.
- Het bedrijf krijgt een nieuwe inrit vanaf de Landaasweg.

In deze nieuwe situatie zal de zuidzijde van het terrein landschappelijk ingepast worden door een 5 meter brede houtwal, bestaande uit bomen en (streekeigen) onderbeplanting. Aan de oostzijde is een bestaande groenstructuur aanwezig. Het gedeelte ten noorden van de Landaasweg 11 zal, na verwijdering van de huidige bedrijfsinrit, als tuin ingericht worden. Ten zuiden van deze woning zal tevens een groenstructuur aangebracht worden als scheiding tussen de woning en het bedrijf. Onderaan het perceel zal waterberging gerealiseerd worden. In paragraaf 4.6 wordt hier verder op ingegaan. Op onderstaande inrichtingstekening zijn de voornemens en inpassing weergegeven.



### renvooi

- bestemming bedrijf
- bedrijfswoningen
- bijgebouwen privé
- bestaande bedrijfsbebouwing
- nieuwe bedrijfsbebouwing (indicatief)
- onderlegger (GBKN)
- perceelsgrens

### waterhuishouding

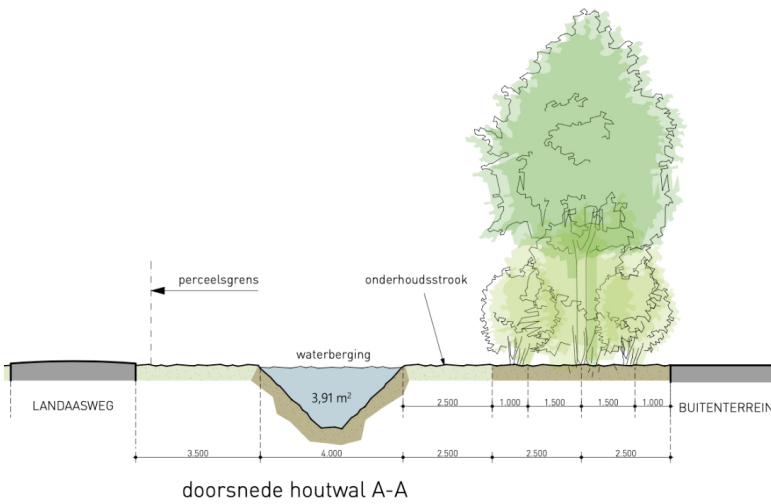
totaal benodigde waterberging: 240 m<sup>3</sup>  
 - capaciteit wadi: 100 m<sup>3</sup>  
 - capaciteit waterberging: 148 m<sup>3</sup>

wadi en waterberging v.v. slokop en overloop op spoorsloot (vertraagde afvoer)  
 wadi uitvoeren met 20cm 'waakhoogte' i.v.m. overloop op terrein

### gebouw functie oppervlakte

gebouw	functie	oppervlakte
1	bedrijfswoning nr. 9 + bedrijfsgebouw	ca. 380 m <sup>2</sup>
2	bedrijfsgebouw	ca. 1.375 m <sup>2</sup>
3	bedrijfswoning nr. 11 + bijgebouw	-
4	bedrijfsgebouw met werkplaats en wasplaats	ca. 1.015 m <sup>2</sup>
5	kantoor/kantoor b.v. uitvoering	ca. 250 m <sup>2</sup>
6	kantoor b.v. werkvoorbereiding/ algemeen	240 m <sup>2</sup>
7	bedrijfsruimte	645 m <sup>2</sup>

## Inrichtingstekening nieuwe situatie



houtwal bestaande uit zwarte els, plantafstand 10m variabel  
 maat 14-16

onderbeplanting zoals hazelaar, Gelderse roos, sleedoorn, vuilboom, hulst  
 hoogte 80-110 - 3 jarig bosplantsoen

t.p.v. entree - overgang naar tuin bedrijfswoning kruidenrijk grasland  
 toepassen

aanplant t.p.v. spoordijk conform beplantingslijst Gasunie

doorsnede houtwal A-A

## Doorsnede houtwal

# Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

## 4.1 Milieu

### 4.1.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In deze paragraaf worden de relevante thema's rondom milieu behandeld.

### 4.1.2 Bodem

Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als aangetoond is dat de bodem geschikt is voor de nieuwe/aangepaste bestemming en dus niet verontreinigd of vervuild is. Voor zover bekend zijn de menselijke activiteiten in het plangebied beperkt gebleven voor de bewoning van de aanwezige bedrijfswoning en voor het aannemersbedrijf. Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een gevoeliger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder gevoelig bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Voor onderhavig plan is door Grondvitaal BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 1 bij deze toelichting. Hierna worden de uitkomsten van dit onderzoek kort besproken.

De onderzoekshypothese "onverdacht" kan op grond van de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters niet worden gehandhaafd. Gezien de onderzoeksresultaten wordt de onderzochte locatie thans aangeduid als verdacht m.b.t. de aanwezigheid van de aangegeven stoffen.

Naast een lichte verontreiniging met kobalt is in beide peilbuizen een matige tot sterke barium verontreiniging en een sterke nikkel verontreiniging aangetroffen. Bij hermonstering van de peilbuizen op barium en nikkel, zijn beide metalen weer aangetroffen. Echter is de aangetroffen barium concentratie gereduceerd tot een lichte verontreiniging. In peilbuis 01 is de nikkelverontreiniging gereduceerd tot een matige verontreiniging. In peilbuis 14 overschrijdt de nikkel concentratie net de interventiewaarde.

Bij het bodemonderzoek zijn geen aanwijzingen aangetroffen die de verhoogde nikkelconcentratie verklaren. In de grondmonsters is ook geen verhoogde nikkelconcentratie aangetroffen. Vermoedelijk betreft het een plaatselijk verhoogde achtergrondwaarde. De aangetroffen PAK concentratie in de bovengrond is van lichte aard en geeft geen aanleiding tot aanvullend onderzoek.

De aangetroffen nikkelverontreiniging in het grondwater is vermoedelijk een verhoogde achtergrondwaarde van natuurlijke oorsprong. Hoewel voor de nikkel verontreiniging geen aanvullend onderzoek wordt geadviseerd, dient bij onttrekking van het grondwater rekening te worden gehouden met deze verhoogde concentratie. Geadviseerd wordt dit met de bronbemaler te bespreken.

Met betrekking tot de voorgenomen bouwactiviteiten op de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch verder geen belemmeringen aan te geven. Aanbevolen wordt dit rapport in te dienen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

### 4.1.3 Bedrijven en milieuzoneringen

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.

Milieuozonerings heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuozonerings' uit 2009 gebruikt. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van een milieugevoelige functie, namelijk het aanwezige bedrijf. Derhalve is alleen sprake van uitwaartse zoning.

Het bedrijf is een bedrijf in milieucategorie 2, zoals reeds toegestaan is in het geldende bestemmingsplan. De bedrijfsbestemming zal uitgebreid worden en er worden twee nieuwe bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Daarnaast wordt er een tankstation voor eigen gebruik gerealiseerd op het terrein (zie paragraaf 3.2). Dit is ten behoeve van een optimale bedrijfsvoering. Voor een tankstation zonder LPG geldt ook milieucategorie 2.

Voor milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. Binnen een straal van 30 meter vanaf de uitbreiding van het bedrijf is geen milieugevoelige functie gelegen. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie, ten opzichte van de uitbreiding, zijn de woningen aan de Laagerfseweg 23 en 25. Deze woningen zijn op meer dan 70 meter vanaf het bedrijf gelegen.

De overige woonfuncties ten noorden van het plangebied grenzen direct aan het bedrijf. Hier verandert echter niets aan ten opzichte van de bestaande situatie. Voor deze woningen zal tevens een verbetering bereikt worden. Er wordt namelijk een deel van de bestaande bedrijfsbestemming aan de noordzijde opgeheven, waarvoor een agrarische bestemming in de plaats komt. Op die gronden zullen dan dus geen bedrijfsactiviteiten meer toegestaan zijn.

Milieuozonerings staan de uitvoerbaarheid niet in de weg.

#### **4.1.4 Geluid**

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied is alleen gelegen binnen de invloedssfeer van verkeerswegen. Om deze reden wordt alleen wegverkeerslawaai beschouwd. Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van de Landaasweg en de Stationsweg Oost. Echter, onderhavig plan voorziet niet in nieuwe geluidgevoelige functies. Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

Geluidhinder door wegverkeerslawaai staat de uitvoerbaarheid niet in de weg.

#### **4.1.5 Luchtkwaliteit**

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritische stoffen zijn stikstofdioxide en fijnstof. Aan de andere stoffen die in de Wet worden genoemd wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan. Op grond van artikel 5.16 Wm kan de gemeenteraad een bestemmingsplan met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit alleen vaststellen wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- het bestemmingsplan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden, of;
- de luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of, bij een beperkte toename, door een met de ontwikkeling samenhangende maatregelen of effect, per saldo verbetert, of;
- het bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden voor zijn opgenomen, of;
- de ontwikkeling is opgenomen of past in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Met dit bestemmingsplan wordt de bedrijfsbestemming uitgebreid, om te kunnen voorzien in twee nieuwe bedrijfsgebouwen en een tankvoorziening. De nieuwe situatie leidt niet of slechts tot een fractie van de verkeersbewegingen die projecten kunnen veroorzaken die onder de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' vallen, zoals bijvoorbeeld 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1



ontsluitingsweg. Derhalve is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren voor dit bestemmingsplan.

#### 4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe hanteren het Bevi en het externe veiligheidsbeleid ten aanzien van transportassen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans  $10^{-6}$  (één op 1.000.000) bedraagt.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Via de website [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl) is voor de locatie vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



*Uitsnede risicokaart*

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van Bevi-bedrijven. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgedebied van de N224 en hogedruk aardgasleiding W-520-01 waarover en waardoor het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Op deze weg en aan deze buisleiding kan een ongeval plaatsvinden waarvan de effecten tot op een afstand van 355 m en 95 m dodelijk zijn. Formeel dient, gezien de korte afstand van de

ontwikkeling tot deze risicobronnen, het groepsrisico berekend te worden. Gezien de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het echter niet aannemelijk dat deze ontwikkeling zal leiden tot een significante toename van het groepsrisico. In dat geval volstaat een beknopte verantwoording van het groepsrisico.

#### Personendichtheid en de hoogte van het groepsrisico vóór en na realisatie van het plan

De N224 is gelegen enkele meters ten noorden van het plangebied. Onderhavig plan zorgt er niet of nauwelijks voor dat de personendichtheid in het plangebied toeneemt. Het betreft enkel de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw. Er is dan ook geen relevante wijziging in de hoogte van het groepsrisico waar te nemen door onderhavig plan.

#### Bestrijdbaarheid

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een brand, ramp of zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van het te bouwen bedrijfsgebouw en kantoor is hierbij van essentieel belang. Aangezien de ontwikkelingen plaatsvinden op een bestaand perceel en de toegang tot dit perceel via de Landaasweg niet wijzigt, is de bereikbaarheid van voldoende niveau.

Verder dient de brandweer snel te kunnen beschikken over voldoende bluswater om een incident adequaat te kunnen bestrijden. In de bestaande situatie is een bluswatervoorziening aanwezig aan de Landaasweg. Deze voorziening bevindt zich echter op een te grote afstand van het te bouwen bedrijfsgebouw en kantoor. Het advies is om aanvullende bluswatervoorzieningen te realiseren zodat er op maximaal 40 m van de nieuw te realiseren gebouwen bluswater kan worden onttrokken met een capaciteit van tenminste 60 m<sup>3</sup>/h (conform art. 6.30 van het Bouwbesluit 2012).

Er wordt een aanvullende bluswatervoorziening gerealiseerd. Op de inrichtingstekening in paragraaf 3.2 is te zien waar die komt. Die bluswatervoorziening heeft een capaciteit van 60 m<sup>3</sup> per uur.

#### Mogelijkheden voor zelfredzaamheid van de bevolking

De werkzame personen in het bedrijf zijn voldoende zelfredzaam. Er zijn geen grote groepen mensen tegelijkertijd aanwezig in het plangebied. Het bedrijf werkt namelijk vooral op locatie. Ter bevordering van de zelfredzaamheid wordt geadviseerd bovenstaande scenario's en 'hoe daarbij te handelen' te verwerken in het bedrijfsnoodplan.

### **4.1.7 Milieueffectrapportage**

In de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het de ruimtelijke onderbouwing plan-m.e.r.-plichtig (onderdelen C en D), project-m.e.r.-plichtig (onderdeel C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig (onderdeel D) zijn.

Dit bestemmingsplan maakt geen activiteit mogelijk die is opgenomen in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De milieueffecten zijn onderzocht in deze paragraaf. Daaruit volgt geen aanleiding om tot een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling over te gaan.

## **4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten**

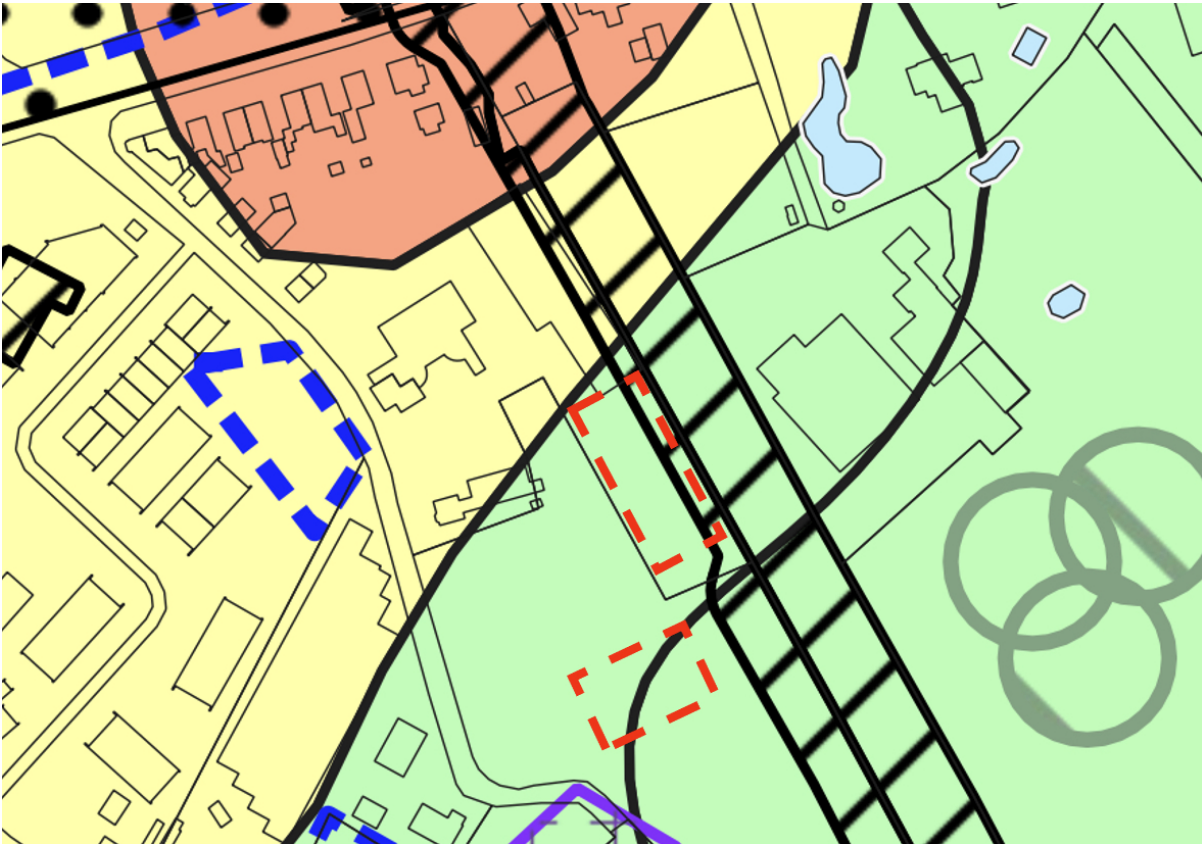
Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta vormen de basis voor de omgang met archeologie in deze wet. Naast archeologie op het land en onder water heeft de Erfgoedwet betrekking op museale objecten, musea en monumenten. Samen met de in 2022 in te voeren Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het Nederlandse cultureel erfgoed mogelijk. In de Omgevingswet worden alle onderdelen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving samen gebracht. Tot de invoering van deze wet zullen alle over te nemen delen van de Monumentenwet uit 1988 van kracht blijven. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht in de Erfgoedwet. Op grond van de Monumentenwet is de raad verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Op de archeologische waarden- en verwachtingskaart heeft het plangebied zowel een hoge, middelhoge als lage archeologische verwachtingswaarde. De nieuwe gebouwen worden gerealiseerd op de gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde. Hier geldt als ondergrens voor archeologisch onderzoek een oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup> én een diepte van 0,3 m -mv.

De nieuwe bedrijfsgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 1500 m<sup>2</sup>. De overkapping voor het tankstation krijgt een oppervlakte van circa 190 m<sup>2</sup>. Verder zal er een groot deel van het plangebied bestraat of

verhard worden. Het is onbekend wat precies bestraat/verhard gaat worden, maar de nu nog onverharde gronden hebben een oppervlakte van bijna 6000 m<sup>2</sup>. Zelfs als alles verhard zou worden en de grond hiervoor dieper dan 0,3 m geroerd moet worden, dan wordt alsnog de ondergrens van 10.000 m<sup>2</sup> hiermee niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is niet nodig.

Wel geldt er op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht indien bij de werkzaamheden vondsten (aardewerk, vuursteen, oude funderingen, opvallende donkere verkleuringen in het gele zand etc.) worden gedaan waarvan het vermoeden er is dat deze van archeologische betekenis zijn.



*Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingskaart met de locaties van de nieuwe gebouwen globaal in rood omkaderd*

### **4.3 Ecologie**

Per 1 januari 2017 zijn de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Bevoegdheden zijn met het ingaan van deze wet overgedragen van het rijk naar de provincie. In de Algemene zorgplicht (art. 1.11) wordt voorgeschreven dat nadelige gevolgen voor flora en fauna voorkomen moet worden. Het uitgangspunt van de Algemene zorgplicht is dat het doden, verwonden, verontrusten of beschadigen van flora en fauna wordt vermeden. Deze zorgplicht geldt voor iedereen. De soortenbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten (art. 3.1), Habitatrichtlijnsoorten (art. 3.5) en Andere soorten (art. 3.10). Hierin worden ook rust- en voortplantingsverblijfplaatsen en het functioneel leefgebied beschermd. Bij negatieve effecten op soorten in de specifieke soortenbescherming geldt een ontheffingsplicht. Naast de specifieke soortenbescherming kent Nederland ook gebiedsbescherming, waarbij bepaalde gebieden extra bescherming genieten. Het gaat hier hoofdzakelijk om Natura 2000- gebieden en het Natuurnetwerk Nederland en de Groene contour. In deze gebieden mogen in principe geen werkzaamheden binnen de grenzen uitgevoerd worden.

#### Soortenbescherming

Het plangebied betreft nu een gecultiveerd bebouwd perceel, gelegen in de bebouwde kom van Woudenberg. Onderhavige ontwikkeling voorziet in nieuwe bedrijfsgebouwen. Hiervoor hoeven geen bestaande bouwwerken gesloopt te worden. Een nieuw bedrijfsgebouw zal tegen het oostelijk gelegen bestaande bedrijfsgebouw aangebouwd worden. Het andere nieuwe bedrijfsgebouw wordt op het bestaande weiland aan de zuidzijde gebouwd. Het terrein wordt grotendeels al gebruikt ten behoeve van het bedrijf, waaronder voor de opslag van materieel. Deze ontwikkeling zal naar verwachting geen negatief effect veroorzaken op beschermde soorten.

## Gebiedsbescherming

Voor dit plan is door adviesbureau Teus' Advies een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 2 bij deze toelichting. Uit de berekeningen voor zowel de aanleg- als gebruiksfase volgen geen toenames hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Het plangebied ligt verder ruim buiten het Natuur Netwerk Nederland. Natuurregeling staat de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg.

## **4.4 Kabels en leidingen**

Binnen dit plangebied is een aardgasleiding van Gasunie aanwezig. Gasunie heeft aangegeven dat in dit plan als volgt rekening gehouden moet worden met deze leiding:

- De kantine/kantoor functie dient minimaal 4 m uit de leiding geplaatst te worden.
- Opslagvakken voor zand/grind op of nabij de leiding zijn niet gewenst. Indien de opslag middels keermuren gemaakt wordt moeten deze minimaal 4 m uit de leiding geplaatst worden.
- Het maaiveld boven de leiding mag niet verlaagd worden. Wel mag er eventueel maximaal 20 cm grond boven worden aangebracht.
- Geen diep wortelende bomen nabij een Gasunie leiding (minimaal 4 m uit de leiding).

Met deze criteria is rekening gehouden. Het ontwerp is aangepast aan de hand van basis van de criteria.

Verder heeft Gasunie geadviseerd een carola-berekening (QRA) uit te voeren voor deze leiding. In het kader van de ontwikkeling aan woningbouwlocatie Hoevelaar in Woudenberg, waarvan fase 1 voorziet in 280 nieuwe woningen, is deze leiding reeds onderzocht (zie: Quickscan Externe Veiligheid Plan Hoevelaar Woudenberg). Daaruit blijkt dat het groepsrisico 0,022 \* de oriëntatiewaarde bedraagt. Deze toename van het aantal personen (ruim 600) leidt in die situatie niet tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Dit plan voorziet niet in een significante toename van de personendichtheid in het plangebied; slechts een fractie van de toename van het aantal personen bij de woningbouwlocatie Hoevelaar. Een nadere QRA voor het plangebied ten aanzien van deze buisleiding wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

## **4.5 Verkeer en parkeren**

Op basis van de parkeerkcijfers en verkeersgeneratie uit CROW-publicatie 381 is een inschatting te maken over de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie.

### Parkeren

Dit plan voorziet in twee nieuwe bedrijfsgebouwen die gebruikt zullen worden als kantoor en werk- en wasplaats. Deze nieuwe functies zijn dan ook aan te merken als een arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf. Het bedrijf is gelegen in de rest bebouwde kom en in een niet/weinig stedelijk gebied. Omdat het bedrijf voornamelijk op locatie werkt en de bedrijfsgebouwen grotendeels bedoeld zijn voor het stallen van de grote werktuigen is uitgegaan van het minimale kengetal van 0,8 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. In totaal heeft het bedrijf een bvo van circa 3.900 m<sup>2</sup>. De totale parkeerbehoefte komt daarmee neer op afgerond 31 parkeerplaatsen. Op het terrein is voldoende ruimte om in deze parkeerbehoefte te voorzien. Zoals op de inrichtingstekening in paragraaf 3.2 te zien is, worden er 32 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Daarnaast zijn nog twee bedrijfswoningen aanwezig. Hiervoor geldt het parkeercijfer van 2,7 parkeerplaatsen per woning. Ook bij de woningen is voldoende ruimte om te voorzien in 3 parkeerplaatsen. Er wordt dus voldaan aan de parkeernorm. Parkeren vormt geen belemmering voor dit plan.

### Verkeersgeneratie

Onderhavig plan voorziet in de uitbreiding van het bedrijf. Hierdoor is het ook aannemelijk dat de verkeersgeneratie toeneemt. Voor een arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf bedraagt de verkeersgeneratie 5,7 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> bvo, aan de hand van de kengetallen uit CROW-publicatie 381. In de bestaande situatie genereert het bedrijf, op basis van die kengetallen, 150 verkeersbewegingen per etmaal. De nieuwe bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van 1.265 m<sup>2</sup>. De toename van de verkeersgeneratie komt daarmee neer op afgerond 72 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is slechts een theoretische toename, uitgaande van de maximale kengetallen. Dit komt echter niet overeen met de werkelijke situatie. Op een doordeweekse werkdag heeft het bedrijf namelijk een verkeersgeneratie van 54 verkeersbewegingen per etmaal (inclusief personeel dat naar het bedrijf gaat), bestaande uit 18 auto's, 6 trekkers, 2 kranen en 1 vrachtwagen. Kijkend naar de bestaande verkeersgeneratie, en het feit dat de nieuwe

bedrijfsgebouwen voornamelijk zullen dienen om het grote wagenpark te kunnen stallen, is een theoretische toename van 72 verkeersbewegingen per etmaal vrijwel uit te sluiten.

De Landaasweg is een doodlopende weg en wordt alleen gebruikt door 17 bedrijven en 7 (bedrijfs) woningen. Deze weg is breed genoeg om twee voertuigen elkaar probleemloos te laten passeren. In het kader van de toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein Woudenberg-Oost is een verkeersstudie uitgevoerd. Daarin is benoemd dat voor een aantal wegen, waaronder de Landaasweg, een intensiteit van 5.000 motorvoertuigen per etmaal acceptabel is. Uit de verkeersgegevens blijkt dat de intensiteit op de Landaasweg in 2017 234 motorvoertuigen per etmaal bedroeg, en is in 2030 berekend op 242 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dat is ruimschoots onder de maximaal aanvaardbare 5.000 motorvoertuigbewegingen. De theoretische toename van 72 verkeersbewegingen per etmaal is dan ook eenvoudig op te vangen in de bestaande capaciteit van de Landaasweg.

Gezien het relatief lage aantal gebruikers van de Landaasweg is de verwachting dat de totale capaciteit van deze weg, ook na de theoretische toename van 72 verkeersbewegingen per etmaal, geen aanzienlijk effect zal hebben op de intensiteit van deze weg. Daarnaast worden de verkeersbewegingen, na nog geen 200 meter, al opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de provinciale weg (Stationsweg Oost). In de nieuwe situatie zal, net als in de bestaande situatie, de intensiteit op beide wegen nog steeds minder dan de helft van de capaciteit bedragen.

## **4.6 Waterparagraaf**

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Voor onderhavig plan is via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) een digitale vergunningscheck uitgevoerd. Het resultaat is opgenomen als Bijlage 3 bij deze toelichting. Hieruit is gebleken dat dit plan waterschapsbelangen raakt. Er wordt namelijk meer dan 1500 m<sup>2</sup> verhard oppervlak toegevoegd. In overleg met het waterschap wordt, ter compensatie van de toename in de verharding, waterberging gerealiseerd. De benodigde waterberging bedraagt 240 m<sup>3</sup>. De wadi heeft een capaciteit van 100 m<sup>3</sup> en de nieuw te realiseren waterberging 148 m<sup>3</sup>. Daarmee wordt voldaan aan de waterbergingseis.

De nieuwe bedrijfsgebouwen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel voor afvalwater. Onderhavig plan verandert verder niets aan de waterhuishouding. Ook aan de omliggende sloten en watergangen zal niets veranderen door onderhavig plan. Ter bescherming van de grondwaterkwaliteit wordt een betonnen bak onder de te realiseren tankvoorziening geplaatst, zodat geen schadelijke stoffen kunnen lekken in het grondwater.

Er wordt een aanvullende bluswatervoorziening gerealiseerd. Op de inrichtingstekening in paragraaf 3.2 is te zien waar die komt. Die bluswatervoorziening heeft een capaciteit van 60 m<sup>3</sup> per uur.

Negatieve effecten op de waterhuishouding zijn niet aan de orde.

## Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

In hoofdstuk 3 is de beoogde invulling van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 liet zien dat dit uitvoerbaar is. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische regeling om het mogelijk te maken.

Voor de regels van dit plan zijn de relevante regels uit de correctieve herziening van het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Woudenberg' gebruikt.

Een klein deel aan de noordzijde van het plangebied krijgt de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen, worden gebouwd.

Het grootste deel van plangebied krijgt de bestemming 'Bedrijf - 2', met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Daarmee zijn deze gronden bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en onzelfstandige kantoren ten behoeve van het aanwezige bedrijf. Binnen deze bestemming zijn twee bedrijfswoningen toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Voor het overige veranderen de regels van deze bestemming niet.

De dubbelbestemmingen 'Leiding - Gas' is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 6' zijn toegevoegd conform het nieuwe archeologiebeleid.

# Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

## 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 6.1.1 Vooroverleg

Het concept van dit bestemmingsplan is toegezonden aan de provincie Utrecht, de Veiligheidsregio Utrecht, het waterschap Vellei en Veluwe, Vitens en de Omgevingsdienst Regio Utrecht in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De veiligheidsregio heeft in haar advies laten weten dat volstaan wordt met beknopte verantwoording van het groepsrisico ten aanzien van de N224 en een aardgasleiding als risicobronnen. Dit advies is overgenomen en verwerkt in dit plan.

Vitens heeft in haar advies laten weten dat in in de toelichting bij provinciaal beleid (paragraaf 2.2) het onderwerp drinkwater en grondwaterbeschermingsgebied ten onrechte ontbreekt. Bovendien constateert Vitens dat de digitale watertoets (in bijlage 2 van de toelichting) onjuist is ingevuld. Bij vraag 9 is namelijk ingevuld dat het plangebied niet raakt aan een grondwaterbeschermingszone. Vitens heeft een tekstvoorstel voor de plantoelichting gemaakt. Dit is overgenomen en toegevoegd aan dit plan. Ook is de watertoets aangepast op basis van het advies.

Tot slot heeft de provincie nog laten weten dat het plangebied in stedelijk gebied ligt, en dat zij graag zien dat naar de relevante artikelen uit de Interim omgevingsverordening verwezen wordt. Dat advies is overgenomen.

### 6.1.2 Voorontwerp

De ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt, heeft een beperkte invloed op zijn omgeving. Daarom heeft geen voorontwerp van dit plan voor inspraak ter inzage gelegen. De buurtbewoners zijn geïnformeerd over het initiatief. Het gaat om de buurtbewoners woonachtig aan de Landaasweg 1, 3, 5, 7, 8, 10, en 17/17(a).

De bewoners van de Landaasweg 3, 5, 7 en 10 hebben aangegeven geen bezwaren te hebben.

De bewoners van de Landaasweg 1 hebben zorgen geuit over hinder door een eventuele toename van het zwaarverkeer. In paragraaf 4.5 is beschreven dat de toename van de verkeersgeneratie van 115 verkeersbewegingen per etmaal waarschijnlijk lager zal zijn, aangezien de nieuwe bedrijfsgebouwen vooral dienen om het grote wagen- en machinepark te kunnen stallen.

De bewoners van de Landaasweg 8 hebben aangegeven graag de gemeenteweg verbreed te zien worden door de toename van het verkeer. In paragraaf 4.5 is beschreven dat de toename van de verkeersgeneratie van 115 verkeersbewegingen per etmaal waarschijnlijk lager zal zijn, aangezien de nieuwe bedrijfsgebouwen vooral dienen om het grote wagen- en machinepark te kunnen stallen. Daarnaast heeft initiatiefnemer geen invloed op het verbreden van de gemeenteweg.

De bewoners van de Landaasweg 10 en 17 hebben aangegeven geen bezwaren te hebben, mits het grasland bij de hoek van de uitrit bij de Landaasweg maar enigszins hetzelfde blijft. Het grasland wordt echter terrein bij het bedrijf. Tegemoetkomend aan de wensen van deze bewoners is het plan aangepast door de groenstrook op de hoek, tussen de weg en het bedrijf, groter te maken. Daar wordt nu voorzien in een nieuwe houtwal en een waterberging. In paragraaf 3.2 is dit weergegeven op het inpassingsplan.

### 6.1.3 Ontwerp

Met ingang van P.M. tot en met P.M. heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage gelegen. Toen zijn P.M. zienswijzen ingediend.

## **6.2 Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan voorkomt dat in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aangewezen. Onderhavige plan voorziet in een bouwplan zoals dat in artikel 6.2.1 Bro is benoemd. Toch is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen. Met de initiatiefnemer wordt namelijk een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is geregeld dat alle kosten die samenhangen met de onderhavige herziening van het bestemmingsplan voor rekening komen van initiatiefnemer. Deze herziening heeft derhalve voor de gemeente geen financiële gevolgen.