

Gemeente Woudenberg

Bestemmingsplan Kostverloren 1

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Oktober 2023

Kenmerk 0351-10-T05
Projectnummer 0351-10

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3. Bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg	2
1.4. Leeswijzer	3
2. Beschrijving bestaande situatie	4
2.1. Geschiedenis	4
2.2. Bestaande situatie	5
3. Toekomstige situatie	7
3.1. Centrum Woudenberg	7
3.2. Kostverloren 1	8
3.3. Verkeer en parkeren	10
4. Relevant beleid	12
4.1. Nationaal beleid	12
4.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
4.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking	13
4.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
4.2. Provinciaal beleid	14
4.2.1. Omgevingsvisie Provincie Utrecht	14
4.2.2. Interim Omgevingsverordening	15
4.3. Gemeentelijk beleid	16
4.3.1. Structuurvisie Woudenberg 2030	16
4.3.2. Visie op retail	18
5. Milieu- en overig onderzoek	20
5.1. Behoeftte-onderzoek	20
5.2. Bodem en asbestonderzoek	21
5.2.1. Bodem	21
5.2.2. Asbest	22
5.3. Archeologie	22
5.4. Waterhuishouding	24
5.4.1. Beleid	25
5.4.2. Digitale watertoets	26
5.5. Flora en fauna	27
5.6. Geluid	29
5.7. Bedrijvigheid	29
5.8. Luchtkwaliteit	32
5.9. Veiligheid	34

5.10.	Vormvrije mer-beoordeling	35
6.	Juridische planbeschrijving	37
6.1.	Algemeen	37
6.2.	Bestemmingsplan	37
6.3.	Plansystematiek	37
6.4.	Regels	38
7.	Uitvoerbaarheid	40
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	40
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7.3.	Ontwerpbestemmingsplan	41

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

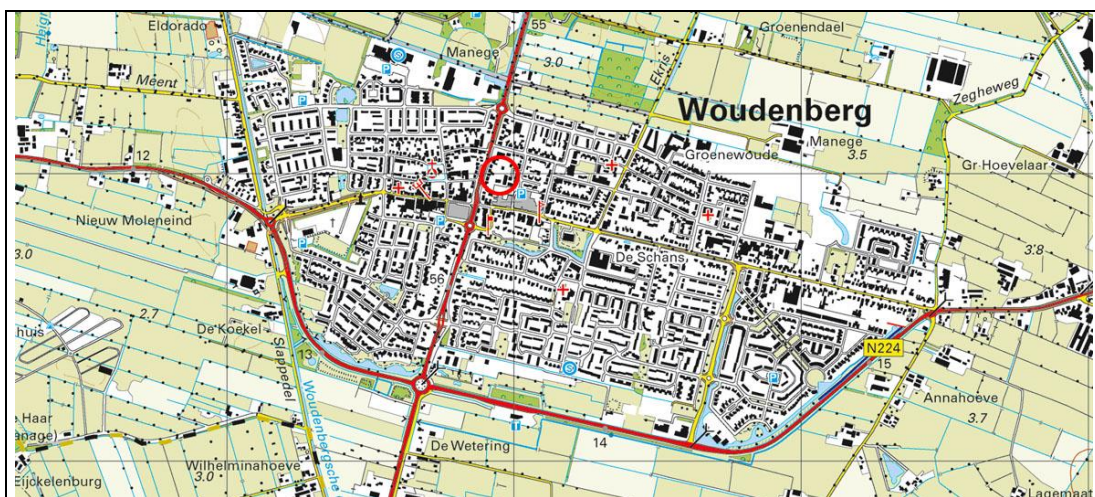
De supermarkt Albert Heijn is momenteel gevestigd aan de Dorpsstraat 27 in Woudenberg. Om in de toekomst over een winkel te beschikken die voldoet aan de eigentijdse eisen is een vergroting van het verkoopvloeroppervlak noodzakelijk. Omdat dit niet mogelijk is op de huidige locatie is het perceel Dorpsstraat 13 aangekocht. De bestaande bebouwing op dit perceel is inmiddels gesloopt. In plaats daarvan zal een nieuwe supermarkt met daaronder een parkeerkelder en op de verdieping kantoor- en opleidingsruimte en magazijn worden gerealiseerd. Omdat het perceel sinds de aanleg de Kostverloren rond 1988, aan deze weg is gesitueerd, krijgt het perceel een nieuw adres: Kostverloren 1.

Nadat de Albert Heijn is verhuisd naar de Kostverloren, zal de Aldi zich in het huidige Albert Heijn pand vestigen. Hiervoor is geen aanpassing van de bestemming noodzakelijk. Het effect van de verplaatsing van de Aldi is wel meegenomen in de onderzoeken die ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd.

Dit bestemmingsplan maakt de verplaatsing van die supermarkt mogelijk en dient als basis voor het toestaan van het gebruik en voor de omgevingsvergunningen en de handhaving op en naleving van die vergunningen.

Voor de planontwikkeling zal gebruik worden gemaakt van de coördinatie-regeling, waarbij het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening gelijktijdig met het ontwerp van omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van het winkelpand ter visie zal worden gelegd.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Kostverloren 1 maakt onderdeel uit van het centrum van Woudenberg.

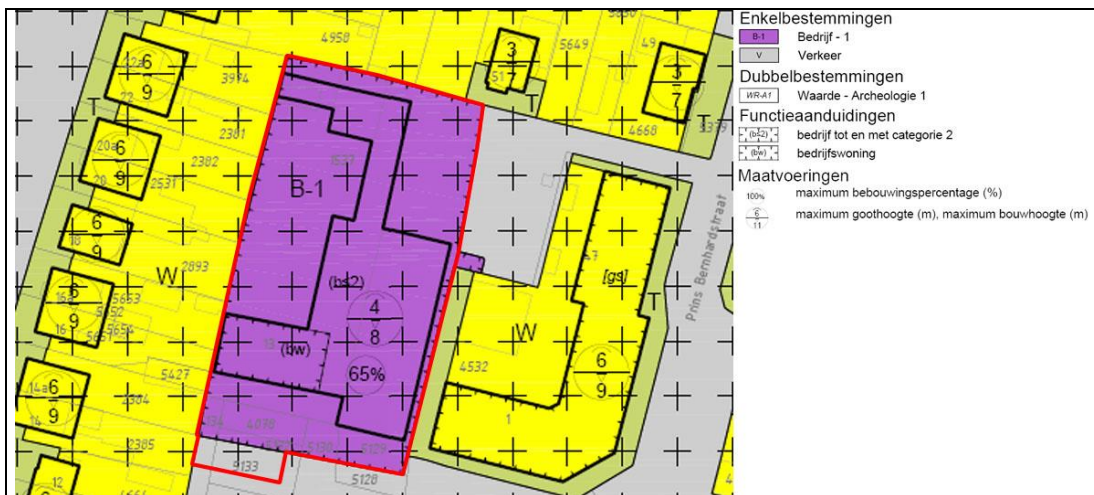
De locatie Kostverloren 1 ligt ten noorden van de parkeerplaats aan de Kostverloren, die tevens de zuidelijke plangrens vormt. Het plangebied wordt aan de west- en noordzijde begrensd door de achtertuinen van de woningen aan de Geeresteinselaan en de Koningin Wilhelminastraat.

1.3. Bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Bebouwde Kom Woudenberg" dat door de gemeenteraad van Woudenberg op 17 december 2017 is vastgesteld. Het perceel Kostverloren 1 heeft de bestemming "Bedrijf -1". Door middel van een aanduiding is aangegeven dat ter plaatse bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan. Aan de zijde van de parkeerplaats is door middel van een aanduiding aangegeven dat een bedrijfswoning is toegestaan. Detailhandel is binnen de bestemming uitgesloten.

Ter plaatse van een deel van de hellingbaan naar de parkeergarage hebben de gronden de bestemming "Verkeer".

Afbeelding 2: Fragment plankaart bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg.



Het plangebied heeft verder de dubbelbestemming "Waarde –Archeologie – 1 (Omgeving beschermd archeologisch monument)". Hiervoor geldt een onderzoekspllicht vanaf 100 m². Gelet op dit oppervlaktercriterium en omdat er een parkeerkelder onder de supermarkt wordt gerealiseerd, is archeologisch onderzoek uitgevoerd.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting is opgesteld op basis van de opzet voor bestemmingsplantoelichtingen uit het Handboek Ruimtelijke Plannen, versie 2.0 (17 juli 2012) van de gemeenten Renswoude, Scherpenzeel en Woudenberg.

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

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1. Geschiedenis

Woudenberg is oorspronkelijk ontstaan op een dekzandrug in het laag gelegen veenontginningenlandschap van de Gelderse Vallei. Deze eerste ontwikkeling vond plaats op korte afstand van de westelijk tot zuidwestelijk gelegen stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug. Het meer uitgestrekte dekzandgebied met het kampenlandschap ligt meer oostelijk.

De belangrijkste oost-westgerichte ontsluitingsweg liep vanaf het op de Heuvelrug gelegen Zeist via Woudenberg, Scherpenzeel en Renswoude naar het op de flank van de Veluwe gelegen Ede. Binnen de bebouwde kom van Woudenberg maken de Voorstraat, Dorpsstraat en de Stationsweg deel uit van dit tracé.

Ter hoogte van Woudenberg werd deze route gekruist door een eveneens belangrijke noord-zuidverbinding vanuit Amerongen via Leersum, Maarsbergen en Leusden naar Amersfoort. De huidige Maarsbergseweg en de Geeresteinselaan maakten deel uit van deze route.

De oorspronkelijke dorpsbebouwing van Woudenberg ontstond als een kort en relatief compact bebouwingslint aan weerszijden van de Voorstraat en Dorpsstraat. Na de bouw van een laat-Romaanse kerk iets ten noordwesten van de Voorstraat en een kasteel (ter vervanging van een ouder kasteel ten zuidwesten van het dorp), vond een zekere geconcentreerde kernvorming plaats rond deze huidige Nederlands Hervormde kerk, in een gebied dat bepaald wordt door de Burgwal, Schoolstraat, Geeresteinselaan, Voorstraat en 't Schilt.

In de 16e eeuw werden plannen ontwikkeld voor de aanleg van een vijftal Schansen tussen Amersfoort en Rhenen. Deze Schansen dienden de belangrijkste routes door de moerassige Vallei af te sluiten. Eén van deze Schansen werd aangelegd iets ten oosten van de oude kern. Vanaf dat moment vond enige verdichting van de oude nederzetting plaats in het gebied direct ten noorden van de inmiddels tot ontwikkeling gekomen Dorpsstraat.

Woudenberg heeft zich vooral na de Tweede Wereldoorlog sterk uitgebreid. Daarbij is het oorspronkelijke nederzettingsspatroon opgenomen binnen de huidige stedenbouwkundige structuur van Woudenberg. Van een aantal uitbreidingswijken is de stedenbouwkundige structuur mede afgestemd op de bewaard gebleven oorspronkelijke wegenstructuur en het verkavelingspatroon van het veenontginningenlandschap.

Aan het einde van de 20e eeuw leidde de verdere uitbreiding van Woudenberg (en Scherpenzeel) tot een sterke toename van het verkeer door de Voorstraat en Dorpsstraat. De aanleg van de Randweg zorgde nadien voor een ontlasting van deze twee wegen. De Randweg vormt sindsdien ook een duidelijke grens van de zuidrand van de bebouwde kom van Woudenberg.

Afbeelding 3: Historische topografie (locatie Kostverloren 1 met rode lijn aangeduid).



Op oude topografische kaarten is vanaf de het midden van de 19e eeuw bebouwing zichtbaar in het plangebied aan de Kostverloren 1 en stond er een boerderij in het plangebied achter de bebouwing aan de Dorpsstraat in een tweede rooilijn. Tot aan de vijftiger jaren van de 20e eeuw was de lintbebouwing langs de Geeresteinselaan nog niet aanwezig. De boerderij is rond die periode vervangen door de bedrijfsbebouwing die in de decennia daarna is uitgebreid. Voor de boerderij lag een soort volkstuin, die in de 80'er jaren is vervangen door een parkeerterrein, in de periode dat ook de huidige Albert Heijn en Aldi werden gebouwd. Op de topografische kaart van 1995 is die parkeerplaats aan de Kostverloren voor het eerst zichtbaar. In de bedrijfshal was Van der Burg Automaterialen gevestigd. Sinds de verhuizing van dat bedrijf de locatie, incidenteel, dienstgedaan als verhuurde bedrijfs- en opslagruimte.

2.2. Bestaande situatie

Het plangebied aan de Kostverloren 1 heeft een oppervlakte van 2.765 m². Door de aanleg van de Kostverloren stond de bedrijfshal op het perceel niet meer in een tweede rooilijn aan de Dorpsstraat, maar ontstond een situatie waarbij de bebouwing direct aan de Kostverloren was gesitueerd. Met het oog op het woon- en leefklimaat is de huidige bedrijfsbestemming op deze plek in het centrum tussen woningen niet passend.

Alle bebouwing op het perceel Kostverloren 1 is inmiddels gesloopt. Op het perceel stonden een bedrijfshal en een bedrijfswoning met een zwembad en twee bijgebouwen. Het terrein achter de voormalige bedrijfshal is verhard. Het terrein werd zowel vanaf de zuidzijde en langs de

noordzijde van het appartementencomplex Kostverloren ontsloten. Door de sloop van de bebouwing is een 'gat' in de pleinwand langs de Kostverloren ontstaan.

3. Toekomstige situatie

3.1. Centrum Woudenberg

In 1996 is gestart met een gefaseerde reconstructie van het centrum van Woudenberg. In 2019 is een stedenbouwkundige studie¹ verricht naar de invulling van het gebied ten noorden van de Dorpsstraat. In die studie wordt geconstateerd dat de noordzijde van de Dorpsstraat tussen Kostverloren en Prins Bernhardstraat tot circa 1990 een fors groen binnengebied was, en dat dit binnengebied daarna is bebouwd. Verder blijkt uit de analyse dat bijzondere plekken en gebouwen in Woudenberg vaak wat op afstand van de hoofdroutes, wat verborgen, zijn gesitueerd. Het binnengebied, parallel aan de Dorpsstraat, heeft zijn beste tijd gehad; een gedeelte is al gesloopt. Vanaf de 80'er jaren is dit binnengebied verrommeld door de bouw van incidentele bebouwing. De Kostverloren is op dit moment half bebouwd en half parkeerplaats. De beide supermarkten aan de Dorpsstraat hebben door uitbreiding naar achteren en de hoofdingang aan de Kostverloren de verbinding met de Dorpsstraat verloren en tonen hier een blinde gevel. Andere blijven op de Dorpsstraat georiënteerd. Kostverloren is hun achterzijde en hierdoor verrommelt de Kostverloren. De Kostverloren is door de gemeente Woudenberg aangewezen om een recreatieve centrumfunctie, bijvoorbeeld een plein, te creëren. Geconstateerd wordt dat het ruime binnengebied ten noorden van het winkelgebied van de Dorpsstraat een verborgen kans biedt voor het dorp. Door dit binnengebied voor een nieuw besloten plein te benutten wordt vlak bij het winkelgebied commerciële en recreatieve ruimte geschapen, terwijl tegelijk de historische continuïteit van de lintbebouwing aan de Dorpsstraat gerespecteerd wordt. De bovenliggende bebouwing zorgt ook in de avonduren voor reuring en zicht. In de stedenbouwkundige studie wordt geconstateerd, dat uit de literatuur blijkt, dat pleinen die blijken te 'werken', pleinen zijn die niet te groot zijn, die bij die grootte niet te hoge pleingevels (3-laags) hebben en die ruimte bieden aan groen. Gelet op de historie van dit binnengebied in combinatie met de wetenschap dat bijzondere plekken wat verborgen zijn wordt geconcludeerd dat ter plaatse van dit historisch binnengebied een groen (verborgen) plein van circa 27 x 40 meter parallel aan de Dorpsstraat de best verantwoorde keus is.

De verplaatsing van de Albert Heijn naar de locatie Kostverloren 1 vormt de eerste fase van de herstructurering van het gebied rondom de Kostverloren, maar zou ook doorgang kunnen vinden als die herstructurering langer op zich laat wachten. Voor die herstructurering zal een separate planologische procedure worden doorlopen. In de verdere omschrijving van de toekomstige situatie in deze plantoelichting wordt daarom alleen ingegaan op de transformatie van Kostverloren 1.

Na de verhuizing laat de Albert Heijn een relatief groot winkelpand achter. Doordat de Aldi echter naar dit pand verhuist, komt een kleiner winkelpand leeg te staan. Op de schaal van Woudenberg is voor zo'n kleiner leegstaand winkelpand gemakkelijker een nieuwe invulling te vinden dan voor het huidige Albert Heijn pand. Het huidige pand van de Aldi kan mogelijk -na

¹ Arcom architectuur en bouwmanagement, Ontwikkeling centrumplein te Woudenberg, Veenendaal, 20 september 2019

eventueel een bouwkundige aanpassing- met detailhandelsaanbod uit de aanloopstraten en randen van het centrum gevuld worden.

3.2. Kostverloren 1

Met het oog op de gewenste reconstructie van het centrum biedt het vertrek van het bedrijf aan de Kostverloren 1 (voorheen Dorpsstraat 13) kansen om het perceel een passende invulling te geven. Het opnieuw in gebruik nemen van het perceel door een andere bedrijfsfunctie op een perceel dat omringd wordt door woningbouw aan de rand van het centrum, was in dat licht bezien niet gewenst. De bouw van een nieuwe supermarkt vormt daarentegen een eerste stap in de reconstructie van de Kostverloren. Het perceel zal vrijwel volledig worden bebouwd met een nieuw winkelpand met daaronder een parkeerkelder. Het pand zal daardoor een belangrijk onderdeel van de noordelijke pleinwand vormen. Aan deze kant van de winkel zijn de entree, de toegang tot de parkeergarage en het laadperron. Aan de andere zijden van het pand vinden geen 'buitenactiviteiten' plaats. In vergelijking met de huidige vestigingsmogelijkheden voor een bedrijf, zal het woon- en leefklimaat voor de bewoners van de omliggende woningen aan de Geeresteinselaan en de Koningin Wilhelminastraat verbeteren als gevolg van de vestiging van de supermarkt in het plangebied.

Afbeelding 4: Indicatieve verkaveling.



Ongeveer de helft van het winkelpand aan de zijde van de Kostverloren zal uit twee (bovengrondse) bouwlagen bestaan; de achterste helft bestaat uit één bouwlaag. In die tweede bouwlaag worden de kantoor- en opleidingsactiviteiten ten behoeve van Albert Heijn en het magazijn gevestigd. De begane grond bestaat volledig uit winkeloppervlak. Naast de Albert Heijn zal in pandig (shop-in-shop) een filiaal van Gall & Gall worden gehuisvest. Het gehele pand wordt onderkelderd. In de kelder wordt een parkeergarage met 76 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de entree van de parkeergarage wordt gebruik gemaakt van een hellingbaan. Deze is op een logische plek aan de westkant van de gevel aan de Kostverloren gesitueerd. De hellingbaan heeft voldoende lengte, waarbij er voldoende zicht en ruimte is voor in- en uitrijden. Naast de hellingbaan zal een laadperron voor de bevoorrading worden gebouwd, waarbij het laden en lossen in pandig plaatsvindt, zodat de hinder voor omwonenden hiervan tot een minimum wordt beperkt.

In de architectuur is zowel in de vormgeving als in de situering van installaties gestreefd om het pand niet alleen zo goed mogelijk in te passen in de bestaande, maar ook in de toekomstige omgeving. Door middel van een façade zal een aantrekkelijke pleinwand langs dit deel van de Kostverloren worden gevormd. De supermarkt zal daarbij de uitstraling van een markthal krijgen. Door middel van dwarskappen en de detaillering van de geveldelen daaronder ontstaat de suggestie dat er sprake is van geschakelde individuele bebouwing en ontstaat een bouwmassa die past in het dorpscentrum. Aan de oostzijde van de voorgevel, op de hoek van het pand, zal als bebouwingsaccent, een toren met een klok worden gesitueerd. De melkfabriek in Woudenberg had zo'n toren, maar dergelijke torens stonden ook vaak op eierhallen, die in Woudenberg en in een aantal plaatsen rondom Woudenberg aanwezig waren. Die eierhallen waren net als de huidige supermarkten ontmoetingsplekken, waar mensen elkaar tegen kwamen.

Afbeelding 5: Impressie vooraanzicht gevel.



Aan de zijde van de achtertuinten aan de Geeresteinselaan krijgt de eerste verdieping een kap zodat er vanuit die tuinen meer een geleiding in de bouwhoogte ontstaat. De installaties worden zodanig gepositioneerd dat deze geen onaanvaardbare hinder voor omwonenden opleveren. In de hoek van het parkeerplein, aan de westzijde van het pand, zal een inpandig laadperron worden gebouwd. Naast dit laadperron wordt de entree van de ondergrondse parkeerkelder gesitueerd.

Het huidige pand aan de Dorpsstraat 27 van Albert Heijn is aangekocht door de Aldi. De Aldi zal vanuit haar huidige pand aan de Dorpsstraat 25 naar nummer 27 verhuizen. De huidige Aldi behoudt haar winkelfunctie.

3.3. Verkeer en parkeren

In verband met de planontwikkeling is verkeerskundig onderzoek² uitgevoerd, dat ingaat op het parkeerkundige (auto en fiets) en verkeerskundige onderbouwing voor de beoogde ontwikkeling.

Autoparkeren

In het verkeerskundig onderzoek is een berekening van de parkeerbehoefte vervaardigd met de meest actuele CROW-parkeerkcijfers (CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', december 2018). Uit deze berekening blijkt dat op het maatgevende moment, de zaterdagmiddag, de parkeerbehoefte met 76 parkeerplaatsen toeneemt als gevolg van de beoogde ontwikkelingen. Met de realisatie van de parkeergarage neemt het parkeeraanbod toe met 76 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er conform de meest recente CROW-kcijfers voldoende parkeeraanbod is om de parkeerbehoefte van het plan op te vangen. Daarbij wordt nog aangetekend dat het benodigde aantal parkeerplaatsen na verhuizing en uitbreiding van de supermarkten theoretisch bepaald, alsof het nieuwe functies betreft. De ervaring leert dat een uitbreiding van een bestaande winkel niet één op één zorgt voor een lineaire stijging van het aantal betalende klanten. Het verzorgingsgebied van de supermarkt blijft immers gelijk. Dit betekent dat bij de uitbreiding in m² geen rechtevenredige groei in omzet en bezoekers te verwachten is. Daarmee is het resultaat zoals gepresenteerd een worstcase scenario.

Fietsparkeren

Naast autoparkeren is fietsparkeren relevant bij de beoogde ontwikkeling rondom parkeerterrein Kostverloren. Omdat de gemeente Woudenberg geen eigen fietsparkeernormen kent, is de fietsparkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt op basis van de meest recente CROW-fietsparkeerkcijfers. Deze zijn opgenomen in de CROW-publicatie fietsberaad: 'Fietsparkeerkcijfers 2019 (versie 4)'. Gelet op de toevoeging van functie-omvang, neemt de parkeerbehoefte toe met 47 tot 126 fietsparkeerplaatsen. Met dezelfde reden als voor het autoparkeren, is

² Goudappel Coffeng, Parkeren en verkeer Kostverloren Woudenberg, 013672.17022023.R1.02, Deventer, 21 februari 2023

dit ook een worstcase scenario. Bij de entree van de beoogde Albert Heijn is voldoende ruimte gereserveerd voor het parkeren van fietsen door middel van fietsbeugels nabij de ingang.

Verkeersgeneratie

Binnen het verkeersonderzoek is de verkeersgeneratie (optelling van het aankomende en vertrekkende verkeer) van alle functies binnen bepaald met behulp van verkeersgeneratiekennijfers van CROW zoals opgenomen in CROW-publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren'. Uit het onderzoek blijkt dat de verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling op een gemiddelde weekdag met circa 1.500 motorvoertuigen toeneemt en op een gemiddelde zaterdag circa 1.700 motorvoertuigen. Ook voor deze aantal geldt dat deze zijn bepaald alsof het nieuwe functies betreft. Ook hiervoor leert de ervaring dat een uitbreiding van een bestaande winkel niet één op één zorgt voor een lineaire stijging van het aantal betalende klanten, het verzorgingsgebied van de supermarkt blijft immers gelijk. Daarmee is ook dit het worstcase scenario.

Om te beoordelen of het wegennet de berekende toename van de verkeersintensiteit kan verwerken, is gebruik gemaakt van de Wegenscan. De Wegenscan bevat hulpmiddelen voor het beoordelen van de relatie vormgeving – functie – gebruik van een weg, conform het principe van Duurzaam Veilig. Het resultaat is een theoretische streefwaarde van de maximaal wenselijke verkeersintensiteit met name gericht op verkeersveiligheid binnen de richtlijnen beschreven in Duurzaam Veilig. De verdeling van het verkeer van en naar de Kostverloren is daarbij gebaseerd op de huidige verkeersstromen, afgeleid uit het verkeersmodel van de gemeente Woudenberg. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de omliggende wegen in de directe omgeving de toekomstige verkeersintensiteit, ook na herontwikkeling, verkeersveilig kunnen afwikkelen. De toekomstige verkeersintensiteit is passend bij de huidige vormgeving en functie van de beoordeelde wegvakken.

4. Relevant beleid

4.1. Nationaal beleid

4.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

Zowel vanuit de prioriteit dat er een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel is als vanuit die van sterke en gezonde steden en regio's is het van belang dat er op lokaal niveau sprake is van een goed voorzieningenniveau. Door de nieuwbouw van de supermarkt heeft deze weer een duurzaam toekomstperspectief, en zal ook de andere detailhandel in het centrum van de publieksaantrekende werking van de supermarkt profiteren, doordat klanten als ze boodschappen doen ook regelmatig andere winkels bezoeken. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

4.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

- eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling (trede 1);
- vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt; mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid (trede 2).

Uit jurisprudentie blijkt dat een nieuwvestiging of uitbreiding van bedrijven en/of winkelvoorzieningen groter dan 500 m² bvo sprake is van een stedelijke ontwikkeling en deze moet worden gemotiveerd aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Uit het behoefteonderzoek (paragraaf 5.1) blijkt dat er zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht vraag is naar de uitbreiding van het supermarktaanbod in Woudenberg. Daarmee is trede 1 doorlopen. Bovendien is het niet gewenst dat op deze locatie in het centrum zich een nieuw bedrijf vestigt.

Omdat de ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, hoeft trede 2 niet te worden doorlopen.

De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het NatuurNetwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor het voorliggende bestemmingsplan. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening).

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Foodvalley. Woudenberg behoort tot de regio Amersfoort. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

De provincie streeft ernaar samen met gemeenten, waterschappen en andere partners de regionale programmering van woningbouw en werklocaties en mogelijk ook van energie en stedelijke voorzieningen zoals kantoren en retail op te pakken. De provincie ziet het daarbij als

haar taak om ervoor te zorgen dat het proces van regionale afstemming ertoe leidt dat vraag en aanbod per regio en onderwerp in balans is of wordt gebracht.

Door de opkomst van het internet neemt het aantal fysieke winkelmeters steeds verder af. De binnensteden en dorpscentra komen daardoor onder druk te staan met als gevolg leegstand, verpaupering en ondermijning. Een duurzame retailstructuur is een essentiële voorwaarde voor het behoud van de leefkwaliteit van steden en dorpen. Het beleid is daarom erop gericht om de nieuwvestiging van retail te concentreren in het 'bestaand winkelgebied'. Daarnaast streeft de provincie om zich met gemeenten en ondernemingen in te zetten voor een beleid gericht op versterking van de vitaliteit van binnensteden en dorpen. Op de kaart 'vitale dorpen en steden' is het plangebied aangeduid als 'bestaand winkelgebied'. De bouw van de supermarkt past daarmee binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

4.2.2. Interim Omgevingsverordening

Omdat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking treedt, was het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het Natuur-Netwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Het plangebied ligt buiten de NNN en zijn er vanuit dit oogpunt geen belemmeringen voor de onderhavige planontwikkeling.

De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.18 van de Interim Omgevingsverordening is het uitgangspunt dat nieuwvestiging en uitbreiding van detailhandel, dient plaats te vinden op locaties binnen 'Bestaand winkelgebied'. Op de kaart 'wonen, werken en recreëren, kaart 2' is de locatie hiervoor aangegeven.

Voor ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied zijn er voor het overige geen specifieke regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied.

Conclusie

De Interim Omgevingsverordening bevat geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Structuurvisie Woudenberg 2030

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

Om richting 2030 dat voorzieningenniveau te bereiken zet Woudenberg in op een integrale kwaliteitsverbetering van het dorpscentrum. Speerpunt daarin is het vernieuwen van het centrum van Woudenberg tot een aantrekkelijk boodschappen-, winkel- en verblijfsgebied voor bewoners en recreanten.

Afbeelding 6: Aanpassingen dorpscentrum.



Het dorpscentrum van Woudenberg is het belangrijkste winkelgebied van de gemeente, maar vormt op dit moment te weinig een verblijfshart met kwaliteit. Er is een aantal knelpunten dat opgelost moet worden, maar ook een aantal potenties dat, mede door investeringen in het verleden, nog verder benut kan worden. Geconstateerd wordt dat er een aantal knelpunten is waar het dorpscentrum mee te kampen heeft:

- de Dorpsstraat-Voorstraat is een langgerekt wikkellint zonder duidelijke branchering, waarin het (auto)verkeer domineert en het geen onderdeel is van het recreatief fietsnetwerk op de as van Pyramide tot Grebbelinie;

- het gebied is erg verhard, met relatief weinig groen in de straat en een functionele, maar niet verblijfsaantrekkelijke openbare ruimte. In combinatie met verschillende gevelbeelden is de beeldkwaliteit hierdoor weinig aantrekkelijk;
- een zichtbare entree en uitnodigende functie tot het dorpscentrum ontbreekt.

Tegelijkertijd is in het verleden een eerste aanzet gedaan om rondom de kruising Voorstaat/Dorpstraat-Geeresteinselaan een duidelijk centrumprofiel te ontwikkelen. Hier ligt nog steeds een aantal potenties om verder te benutten en om de pleinfunctie van dit gebied te versterken. Bijvoorbeeld met:

- (verdere uitbreiding van de) terrasfuncties aan de Geeresteinselaan en groene pleinruimtes of een terrasfunctie;
- een zichtbare entree en uitnodigende functies die een verbindende schakel tussen de Voorstraat en Dorpsstraat vormen;
- een nieuwe verbinding die de Dorpsstraat en Kostverloren aan elkaar aan laten sluiten.

De opgave is om het centrum van Woudenberg te ontwikkelen tot 'kloppend hart': een aantrekkelijk dorpscentrum met een verblijfshart met kwaliteit. Hiervoor is een kwaliteitsslag nodig op het gebied van de openbare ruimte en het vastgoed, verkeersafwikkeling, het winkelaanbod en de detailhandelsstructuur. In afbeelding 4 is te zien dat onder meer de parkeerplaats aan de Kostverloren en de bebouwing daarom heen een kwaliteitsimpuls nodig heeft. Door aan de noordzijde van de Kostverloren een winkel als representatieve functie toe te voegen van de nieuwe Albert Heijn wordt hieraan een bijdrage geleverd.

In de visie wordt een aantal thema's benoemd:

1. Compact centrum
2. Profilering van het centrum
3. Verblijfsruimte in de Dorpsstraat
4. Optimalisatie verkeerscirculatie
5. Versterking van de entrees
6. Hoogwaardige en groene openbare ruimte en verbetering van de bebouwing

Met de nieuwbouw van de Albert Heijn wordt op een aantal van die thema's ingespeeld:

- Ad 1. Compact centrum
Het huidige hoofdwinkelgebied bestaat uit de Voorstraat, De Poort en de Dorpsstraat en is relatief uitgestrekt. Winkels liggen verspreid langs het langgerekte dorpslint. Verloop en leegstand zijn momenteel een reële bedreiging voor het centrum, juist vanwege zijn langgerekte structuur, maar ook gezien ontwikkelingen als internetwinkelen, vergrijzing, etc. Opgave is het winkelcentrum meer te concentreren en kwalitatief te versterken zodat het dorpshart zijn vitaliteit behoudt. Een levensvatbaar winkelcentrum is een compact winkelcentrum. Daarom is het van belang dat de Albert Heijn in het centrum gevestigd blijft en niet naar een locatie daarbuiten verplaatst wordt. Ingezet wordt op een concentratie van winkels in het gebied tussen de kruising Voorstraat - Kerkstraat en de kruising Dorpsstraat - Koningin Emmastraat. De nieuwvestiging van de Albert Heijn levert zodoende een aantal mogelijkheden op

om de doelstelling van de Structuurvisie om een compacter en aantrekkelijker winkelcentrum voor Woudenberg te creëren.

- Ad 4. Optimalisatie verkeerscirculatie

Voor een vitaal centrum is een goede toegankelijkheid en verkeersveiligheid noodzakelijk. Voor de automobilist moet er een heldere parkeerroute zijn en de fietser heeft belang bij een rechtstreekse en veilige route naar het centrum met voldoende fietsparkeerplaatsen. Om zowel een veilige en goede doorstroming en toegankelijkheid van het centrum te realiseren voor de auto en de fiets en daarnaast een aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de voetganger is in de Structuurvisie een aantal volgende ingrepen voorgesteld, die inmiddels ook zijn uitgevoerd. Voor de Dorpsstraat is eenrichtingsverkeer ingesteld. De Kostverloren is in twee richtingen toegankelijk gemaakt vanaf de Nieuwe Poort. Autoverkeer vanaf de Stationsweg West kan de Kostverloren sindsdien vanaf de Dorpsstraat bereiken. Verder is de Dorpsstraat heringericht met langsparkeren voor kort bezoek en laden en lossen.

In verband met de bevoorrading van de Albert Heijn zal de parkeerplaats aan de Kostverloren uit verkeersveiligheidsoverwegingen worden heringericht. Daarbij zullen dezelfde materialen worden toegepast als die zijn gebruikt bij de herinrichting van de Dorpsstraat, waardoor een eenduidig en herkenbaar straatbeeld binnen het centrum zal ontstaan. Deze herinrichting valt echter buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan, maar is wel mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg. Om een deel van deze maatregelen te kunnen uitvoeren, dienen verkeersbesluiten te worden genomen.

- Ad 6. Hoogwaardige en groene openbare ruimte en verbetering van de bebouwing

Om een vitaal centrum te behouden is het wenselijk te investeren in de openbare ruimte en in het vastgoed. Het toekomstig centrum van Woudenberg is kleiner/compacter. Hierdoor kan het beter hoogwaardig worden ingericht, zodat het blijvend aantrekkelijk is voor zowel bewoners als bezoekers recreanten. De nieuwe Albert Heijn maakt een bebouwingswand aan de parkeerplaats aan de Kostverloren mogelijk. Zoals ook ad 4 is opgemerkt, is herinrichting van die parkeerplaats noodzakelijk. Deze herinrichting biedt ook kansen om de verblijfskwaliteit van dit gebied te verbeteren door groen toe te voegen.

De realisatie van de Albert Heijn aan de Kostverloren past in hoofdlijnen binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie. Bij het besluit om de Visie op retail (zie paragraaf 4.3.2) vast te stellen, heeft de raad expliciet vermeld dat deze visie voor het deelgebied Kostverloren expliciet als aanvulling op de Structuurvisie wordt gehanteerd.

4.3.2. Visie op retail

De gemeenteraad van Woudenberg heeft op 23 december 2021 de Visie op retail vastgesteld. Onderdeel van deze visie is een bijlage met aanvullende ruimtelijke kaders per deelgebied. In deze visie wordt op basis van inzicht in de actuele situatie van de detailhandel in Woudenberg (kwantitatief én kwalitatief de positie en het perspectief van de winkelstructuur en met name het centrumgebied in beeld gebracht. Op basis van trends, ontwikkelingen en behoeften is een beeld geschetst over de wijze waarop het centrum zich verder moet ontwikkelen tot toekomstbestendige en aantrekkelijke clusters. Het resultaat is een heldere ambitie met betrekking tot de toekomst van de detailhandel in Woudenberg.

Er wordt naar gestreefd dat Woudenberg zich de komende jaren ontwikkelt als een 'Boodschappendorp Plus', met niet alleen de bekende supermarkten en filialen, maar ook een rijk en onderscheidend aanbod aan zelfstandige, kwalitatief goede ondernemers, in het dagelijkse en niet-dagelijkse segment.

In een bijlage bij de visie, die door de gemeenteraad is vastgesteld, is een aantal deelgebieden benoemd. Een daarvan is het project Kostverloren. De uitgangspunten en adviezen van de Visie op de Retail voor het gebied Kostverloren en Dorpsstraat worden als aanvulling op de Structuurvisie gehanteerd. Het project Kostverloren wordt met prioriteit opgepakt, als sterk commercieel hart voor Woudenberg. Daarbij hecht het gemeentebestuur er grote waarde aan dat te doen via een integraal plan, waarin aandacht wordt besteed aan de samenhang tussen de verschillende deelprojecten en er voldoende aandacht is voor de effecten op de stedenbouwkundige structuur, detailhandelsstructuur en verkeers- en parkeersituatie. Dit houdt niet in dat alle ontwikkelingen gelijktijdig plaats dienen te vinden, maar wel dat deze in samenhang met toekomstige ontwikkelkansen bekeken moeten worden.

Op basis van de analyse en de visie op hoofdlijnen is ervoor gekozen om de Dorpsstraat en het gebied Kostverloren te benoemen als het commerciële hart van Woudenberg. Hier zijn de belangrijkste trekkers gevestigd en hier is het grootste cluster aan winkels te vinden. Voor de bezoeker is dit het meest logische en herkenbare winkelcluster in het centrum. Een belangrijke voorwaarde daarbij is de regiefunctie van de gemeente op deze ontwikkeling, waardoor verschillende belangen (commercieel aanbod, uitstraling, parkeerbalans, leefbaarheid) in samenhang betrokken worden en waarbij de afzonderlijke elementen in logische volgorde en in relatie tot elkaar worden meegenomen.

Geconstateerd wordt dat de wens van de eigenaar van de huidige Albert Heijn om te vergroten op de huidige locatie niet mogelijk is. De nieuwbouwlocatie voor een grotere supermarkt in het onderhavig plangebied past bij de ambities van de retailvisie. Het is echter van belang om in samenhang te kijken naar een goede invulling van de achterblijvende locatie. Deze ligt op een cruciale plek en dient als één van de schakels tussen Dorpsstraat en Kostverloren. Inmiddels is duidelijk geworden dat de huidige Aldi-supermarkt naar deze locatie zal worden verplaatst, waardoor leegstand of een voor de consument minder interessante functie wordt voorkomen.

Zowel de nieuwbouw van de Albert Heijn als de verplaatsing van de Aldi past binnen de uitgangspunten van de retailvisie en binnen de bijbehorende bijlage waarin aanvullende ruimtelijke kaders per deelgebied zijn vastgesteld, waaronder het deelgebied Kostverloren en Dorpsstraat, het commerciële hart van Woudenberg. Uit paragraaf 3.3 blijkt dat er voldoende parkeervoorzieningen zijn om in de parkeerbehoefte te voldoen.

5. Milieu- en overig onderzoek

5.1. Behoeftte-onderzoek

Albert Heijn is op dit moment met een winkel van 999 m² winkelvloeroppervlak (wvo) aan de Dorpsstraat gevestigd. Bij de verplaatsing naar onderhavig plangebied zal de winkel uitbreiden tot 1.846 m² wvo. Binnen de nieuwe vestiging van Albert Heijn zal ook een Gall & Gall van 55 m² wvo gerealiseerd worden die op dit moment ook aan de Dorpsstraat gevestigd zit. Deze Gall & Gall komt met 55 m² wvo boven op het metrage van 1.846 m² wvo van de Albert Heijn. Het oude pand van Albert Heijn zal opnieuw ingevuld worden door Aldi, welke zal verplaatsen vanuit hun huidige locatie aan de Dorpsstraat 25. De Aldi zal hierbij uitbreiden, van hun huidige winkel van 484 m² wvo naar een metrage van 999 m² wvo.

Om ten behoeve van de planologische procedure de behoefte en effecten van de beoogde ontwikkeling in kaart te brengen en om aan te tonen in hoeverre kan worden voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is een distributieve toets en effectenanalyse³ uitgevoerd. De volgende vragen staan in ons onderzoek centraal:

- **Behoeftte**
Wat is de behoefte (kwantitatief en ruimtelijk-kwalitatief) aan de verplaatsing en uitbreiding van zowel de Albert Heijn op de beoogde locatie als de Aldi die de oude locatie van Albert Heijn inneemt.
- **Effecten**
Wat zijn de effecten van de beoogde ontwikkelingen van Albert Heijn en Aldi op het functioneren van het dagelijkse aanbod en de winkelstructuur in de gemeente Woudenberg, op de leegstand en op het woon-, leef en ondernemersklimaat?

Uit de ladderonderbouwing blijkt dat de uitbreiding en verplaatsing van de Albert Heijn en de Aldi zowel beleidsmatig als kwalitatief is te verantwoorden. De huidige supermarkten in het centrum van Woudenberg zijn op het gebied van maat en schaal niet in lijn met de huidige standaarden in de branche en daarmee niet toekomstbestendig. Binnen het detailhandelsbeleid (zie paragraaf 4.3.2) wordt de uitbreiding van de huidige centrumsupermarkten dan ook gefaciliteerd. Daarnaast zorgt ontwikkeling in dit 'kernwinkelgebied' van het centrum voor een sterker centrum, doordat de supermarkten die als trekkers van het winkelgebied fungeren zorgen voor meer aantrekkingskracht van klanten in zowel de Dorpsstraat als het 'winkelplein'. Omliggend aanbod profiteert tevens mee door sterker combinatiebezoek. Tevens worden de voorgenomen compactheid van het centrum door de ontwikkelingen gewaarborgd en draagt het bij aan de uitstraling en verblijfsvriendelijkheid van het centrum. Door de nieuwbouw van de Albert Heijn, alsmede door de verplaatsing en daarmee uitbreiding en modernisering van Aldi in het oude Albert Heijn pand, is er sprake van structuurversterking. Doordat twee complementaire supermarkten (Albert Heijn en Aldi) verder van elkaar komen te liggen met het winkelplein in het mid-

³ Sweco, Woudenberg Laddertoets relocatie Albert Heijn en ALDI, 51014880, De Bilt, 17 maart 2023

den wordt traffic op en rondom het plein geoptimaliseerd en versterkt. In kwalitatief opzicht is de planontwikkeling daarmee aanvaardbaar.

Puur kwantitatief gezien passen de twee ontwikkelingen binnen de marktruimte die naar de toekomst toe ontstaat. In 2035 is er in het onderzoeksgebied een distributieve marktruimte van circa 2.135 m² vvo. Uit het onderzoek blijkt dat er ook in kwantitatief opzicht voldoende distributieve ruimte is voor de realisatie van de uitbreiding van het supermarktaanbod in Woudenberg.

Conclusie

De nieuwe ontwikkeling en daarmee verplaatsing van de Albert Heijn en de Aldi is zowel op grond van de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aanvaardbaar.

5.2. Bodem en asbestonderzoek

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740. Er is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek⁴ voor het perceel Kostverloren 1 uitgevoerd.

5.2.1. Bodem

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem zwakke bijmengingen met puin waargenomen. Lokaal is een laag puinfundatie aangetroffen. Zintuiglijk zijn geen oliecomponenten en/of asbestverdachte materialen waargenomen. In de vaste bodem/puin zijn analytisch geen noemenswaardig verhoogde gehalten aan asbest aangetroffen. In de bovengrond, ter plaatse van de voormalige opslag van thinner en ontvetter, zijn licht tot sterk verhoogde gehalten aan vluchtige aromaten aangetoond. De verontreiniging is ingekaderd en beperkt van omvang (circa 7 m³). In de overige monsters van de vaste bodem zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan arseen en barium aangetoond.

De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geadviseerd de aangetroffen aromatenverontreiniging, onder milieukundige begeleiding te verwijderen. Het plan van aanpak zal gelijktijdig met aanvraag omgevingsvergunning, ter goedkeuring te worden ingediend bij het bevoegd gezag, de Gemeente Woudenberg.

⁴ Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, Verkennend en aanvullend bodemonderzoek in combinatie met een verkennend asbestonderzoek op de locatie aan de Dorpsstraat 13 te Woudenberg, 171071/lvh/sh, Raalte, 19 april 2018

5.2.2. Asbest

Tijdens de maaiveldinspectie is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de puinlaag is in de fractie > 0,5 mm en < 20 mm, analytisch 4 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond. In de fractie <0,5 mm is 1 vrije vezels aangetroffen. Het gewogen gehalte blijft ruim beneden de helft van de interventiewaarde (50 mg/kg d.s.). Indien na uitvoering van een nader onderzoek asbest in de grond of puin, een (gewogen) concentratie asbest lager dan de interventiewaarde wordt aangetoond, wordt de bodem als niet verontreinigd aangemerkt.

In de actuele contactzone van de bodem is, in de fractie > 0,5 mm en < 20 mm, analytisch geen asbest aangetoond. In de fractie <0,5 mm zijn geen vrije vezels aangetroffen.

Het aangetroffen asbest vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.3. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Het plangebied heeft verder de dubbelbestemming "Waarde –Archeologie – 1 (Omgeving beschermd archeologisch monument)". Hiervoor geldt een onderzoeksplicht vanaf 100 m². Gelet op dit oppervlaktecriterium en omdat er een parkeerkelder onder de supermarkt wordt gerealiseerd, is archeologisch onderzoek⁵ uitgevoerd.

Aangezien het plangebied in een relatief laag en nat (door het ontbreken van voldoende afwateringsmogelijkheden) deel van de Gelderse Vallei ligt, was het gebied tot de Late Middeleeuwen weinig aantrekkelijk voor bewoning. Daarom is de kans op oudere resten, en met name uit perioden vanaf de Bronstijd/IJzertijd, zeer klein. Bewoning vond plaats op hoger gelegen delen van dekzandruggen en flanken van stuwwallen.

Het plangebied ligt in de dorpskern van Woudenberg, dat vanaf de Late Middeleeuwen relatief intensief bewoond is geweest. Daarom worden archeologische resten van een nederzetting of van agrarische activiteit verwacht uit perioden vanaf de Late Middeleeuwen. De mogelijke resten zullen bestaan uit huisplaatsen met bijgebouwen, erven, verkavelingsloten en losse elemen-

⁵ Buro de Brug, Briefrapport Dorpsstraat 13 te Woudenberg, B18-375, concept 1, Amsterdam, 9 mei 2018

ten als waterputten. Resten van bouw materiaal zullen voor de oudste structuren voornamelijk bestaan uit hout, maar de recentere structuren zullen naar verwachting voornamelijk uit (bak)steen bestaan. Afhankelijk van de dikte van de humeuze bovengrond wordt het vondstniveau verwacht in de eerste circa 30 tot 50 cm beneden het maaiveld. Archeologische sporen (uitgezonderd diepe paalsporen, waterputten enzovoort, waarvan het diepste deel op circa 150 cm –mv aanwezig kunnen zijn) worden binnen circa 50 tot 70 cm beneden het maaiveld verwacht. Organische resten (zoals bot, hout, leder en textiel) zullen door de relatief droge en zure bodemomstandigheden slecht zijn geconserveerd. De beperkte beschikbare gegevens laten niet toe, het complextype en de omvang van de verwachte resten nader te specificeren.

In het onderzoek wordt geconstateerd dat de aangetroffen scherf van een urn aangeeft dat het - ondanks de geringe kans - nimmer is uit te sluiten dat er vondsten uit vroegere perioden kunnen worden aangetroffen.

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd, dat er hier sprake is van een gebied met hoge archeologische verwachtingen, is Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase⁶ in de vorm van verkennende boringen uitgevoerd.

Uit het archeologisch vooronderzoek blijkt dat het plangebied in een natte en laag gelegen dekzandvlakte ligt, waarin sprake is van verspoeld dekzand. Het leem, dat de oorspronkelijke top van de natuurlijke afzettingen vormt, is mogelijk als gevolg van overstromingen vanuit een beek gevormd. In het zuidelijk deel van het plangebied is een humeuze historische ophooglaag aanwezig met eronder een humeuze lemige laag, die de oorspronkelijke natuurlijke bovengrond voorstelt. In beide zijn archeologische indicatoren aanwezig die wijzen op activiteiten in de Nieuwe tijd. In combinatie met de aanwezigheid van bebouwing op een historische kaart in het begin van de 19e eeuw is zodoende de kans dat er resten uit de Nieuwe tijd aanwezig zijn, groot. Deze resten kunnen te relateren zijn aan deze schuur, maar kunnen ook uit de periode ervoor stammen. Zelfs resten uit de Middeleeuwen zijn niet uitgesloten, maar hiervoor bestaan vooralsnog geen aanwijzingen. In het noordelijk deel zijn verder geen aanwijzingen van het bestaan van resten van nederzetting.

De ondergrond in het plangebied is aangetast tot een diepte van 50-75 cm -Mv. Dit is het gevolg van graafwerkzaamheden ten behoeve van de herinrichtingen in het gebied in het verleden en de bouw van de bebouwing in de jaren '70 van de 20e eeuw, die hier tot voor kort heeft bestaan. Onder de verstoringen is echter een deel van de historische ophooglaag en de humeuze leemlaag nog aanwezig. Op grond van de resultaten van het onderzoek is in het plangebied een tweedeling gemaakt met betrekking tot de archeologische verwachting op resten uit de Nieuwe tijd (zo mogelijk Late Middeleeuwen). In het zuidelijk deel is de verwachting hierop hoog

⁶ Transect, Woudenberg, Dorpsstraat 13 Gemeente Woudenberg (UT) Een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Nieuwegein, 12 oktober 2020

vanwege de intactheid van de bodem, de aanwezigheid van een historische ophooglaag, de vondst van indicatoren (aardewerk, pijpaaarde, baksteenbrokken) en de aanwezigheid van bebouwing op deze plek in het begin van de 19e eeuw. In het noorden ontbreekt deze combinatie van zaken. Dit is een reden om de verwachting naar beneden bij te stellen. Voor de overige perioden blijft op grond van het bureauonderzoek de archeologische verwachting laag. Het leem, het verspoelde dekzand en de gereduceerde omstandigheden van de bodem wijzen allemaal op langdurig natte omstandigheden die niet geschikt zijn voor bewoning.

In het zuidelijk deel van het plangebied is op basis van het archeologisch vooronderzoek sprake van een hoge archeologische verwachting op resten uit de Nieuwe tijd, zo mogelijk uit de Late Middeleeuwen vanaf een diepte van 30 cm -Mv (met inbegrip van een buffer van 20 cm op de geconstateerde verstoring). Er bestaat echter het voornemen om in het plangebied een supermarkt te realiseren met daaronder een parkeerkelder tot 230 cm -Mv.

Daarom wordt op 2 november 2023 in het zuidelijk deel van het plangebied een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd (inventariserend veldonderzoek, karterende en waarderende fase) in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Het Programma van Eisen (PvE)⁷ hiervoor is door het bevoegd gezag op 28 augustus 2023 geaccordeerd. Nadat de rapportage van het proefsleuvenonderzoek is vervaardigd, zal deze plantoelichting worden aangevuld met een samenvatting van de onderzoeksresultaten.

In het noordelijk deel van het plangebied wordt in het kader van de planvorming geen vervolgonderzoek geadviseerd. Daar is tijdens het vooronderzoek een lage archeologische verwachting vastgesteld. Wel geldt echter, dat op het moment tijdens de graafwerkzaamheden in dit gebied toch zaken worden gevonden, waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het om archeologisch waardevolle resten gaat, op grond van de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, een meldingsplicht bij het Rijk. Deze melding kan gedaan worden bij de gemeente Woudenberg als bevoegde overheid.

5.4. Waterhuishouding

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het plangebied Kostverloren 1 is op 24 mei 2018 digitaal doorlopen via

⁷ Transect, Woudenberg, Programma van Eisen IVO-P Woudenberg, Dorpsstraat 13, 20230707 / RVB2.1, Nieuwegein, 24 augustus 2023

www.dewatertoets.nl. Waterschap Vallei en Veluwe is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

5.4.1. **Beleid**

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlakte-water, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed, emissies worden verbeterd, duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn en er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21).

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de Waterwet.

Waterbeheerprogramma Waterschap Vallei en Veluwe

In het Waterbeheerprogramma 2016-2021 heeft waterschap Vallei en Veluwe tactische doelen geformuleerd. Per jaarplan geeft het waterschap concreet invulling aan de daadwerkelijke realisatie van deze doelen.

5.4.2. Digitale watertoets

Door de planontwikkeling neemt het bebouwd en verhard oppervlak met ongeveer 1.500 m² toe. Uit de digitale analyse blijkt dat er binnen het plangebied een of meerdere belangrijke oppervlaktewateren, waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging liggen. Dit betekent dat mogelijk daarmee primaire waterbelangen worden geraakt. Op basis van de digitale analyse heeft het Waterschap Vallei en Veluwe aangegeven dat het schap de voorkeur dat hemelwater wordt geïnfiltreerd, maar dat dit gelet op het feit dat het perceel vrijwel volledig bebouwd en bovendien onderkelderd wordt in praktische zin onmogelijk is. Onder de parkeerplaats Kostverloren ligt een regenwaterbergingvoorziening voor hemelwater. Daar kan, met toevoeging van extra berging, het regenwater van de nieuwbouw op aangesloten worden. Het afvalwater wordt separaat afgevoerd.

Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

- **Vasthouden - bergen - afvoeren**
Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.
- **Grondwaterneutraal bouwen**
Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen.
Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.
- **Schoon houden - scheiden - schoon maken**
Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of

randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen.

Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoetsprocedure of met de Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater.

5.5. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In verband met de planontwikkeling is daarom onderzoek⁸ verricht naar de aanwezige flora en fauna in het plangebied.

Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura2000, beschermde natuurmonumenten, (P)EHS gebieden of ecologische verbindingzones). Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, Kolland & Overlangbroek, ligt op circa 9,7 kilometer ten zuiden van het plangebied. Eventueel optredende overlast door trillingen, geluid en licht vallen weg door de ruime afstand. Het dichtstbijzijnde gebied van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt op circa 350 meter ten noordoosten van het perceel Kostverloren 1. De ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie leidt niet tot aantasting van de landschappelijke kwaliteit en de wezenlijke natuurwaarden van het Natuurnetwerk Nederland. Gezien de afstand tussen de planlocaties en de gebieden van het natuurnetwerk is er geen sprake van externe werking (geen toetsingskader). Tevens geldt voor Belangrijke Weidevogelgebieden dat externe werking geen toetsingskader is.

⁸ Ecogroen B.V., Quickscan natuurtoets Dorpsstraat 13, Woudenberg Inventarisatie en effectbeoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming, 18-107, Zwolle, 15 maart 2018

Uit stikstofdepositieonderzoek⁹ is gebleken dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de uitstoot van NO_x geen bijdrage hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

Soortenbescherming

In het plangebied zijn geen beschermde flora, vissen, reptielen, insecten of weekdieren aangetroffen of te verwachten. Ook vaste verblijfplaatsen van juridisch zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht.

In het plangebied is broedbiotoop aanwezig voor vogels. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rustplaatsen te beschadigen of nesten weg te nemen. Voor werkzaamheden met schadelijke effecten op broedvogels wordt veelal geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak per jaar kan verschillen. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de meeste soorten kan de periode tussen half maart en eind juli worden aangehouden als broedseizoen.

In het woonhuis waren mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van de Huismus aanwezig. Derhalve is conform het landelijk vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad, 2017) respectievelijk het kennisdocument Huismus (BIJ12, 2017) aanvullend onderzoek¹⁰ uitgevoerd. Uit dit aanvullend onderzoek is gebleken dat binnen het plangebied geen nestverblijfplaatsen of onmisbaar foerageergebied van de Huismus aanwezig zijn. Het nemen van vervolgstappen ten aanzien van Huismus is niet aan de orde.

Tijdens het vleermuisonderzoek is in het plangebied één zomerverblijfplaats van de Gewone dwergvleermuis vastgesteld. Mogelijk wordt de woning tevens beperkt gebruikt als winterverblijfplaats doordat de woning mogelijk toegankelijke vorstvrije ruimtes heeft. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor belangrijke massawinterverblijfplaatsen. Het totaal aantal uitgevlogen exemplaren van de Gewone dwergvleermuis in het plangebied is twee. De populatieomvang binnen het plangebied wordt geschat op 2-10 exemplaren. Het plangebied fungeert, gezien de hoeveelheid verharding, in beperkte mate als foerageergebied voor dwergvleermuizen. Vleermuizen foerageren bij voorkeur boven water, in parken en het agrarisch landschap buiten de bebouwde kom van Woudenberg. Er gaat geen onmisbaar foerageergebied verloren. Als gevolg van de voorgenomen plannen worden ook geen (onmisbare) opgaande lijnvormige structuren verwijderd die van belang kunnen zijn als onmisbare vliegroute voor vleermuizen.

⁹ Buro SRO, Voortoets stikstofdepositie Dorpsstraat 13, Woudenberg Gemeente Woudenberg, 89.61.03, Arnhem, 7 juli 2023

¹⁰ Ecogroen B.V., Resultaten soortgericht onderzoek Huismus en vleermuizen te Woudenberg, 18-107, Zwolle, 1 november 2018

In verband met de aanwezigheid van één zomerverblijfplaats van de Gewone dwergvleermuis is een ontheffing van Wet natuurbescherming aangevraagd. Deze ontheffing¹¹ is op 24 juli 2019 gegeven. Vervolgens is een ecologisch werkprotocol¹² opgesteld waarin afspraken zijn vastgelegd. De woning is inmiddels conform dit werkprotocol gesloopt. Als mitigerende maatregelen zijn in dat kader vervangende voorzieningen, in de vorm van tijdelijke vleermuiskasten aangebracht. In het winkelpand worden, om te voldoen aan de ontheffing, te zijner tijd permanente inbouwkasten gerealiseerd.

5.6. Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder is een supermarkt geen geluidgevoelige bestemming. Derhalve is op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. In paragraaf 5.7 wordt ingegaan op het aspect geluidhinder afkomstig van de supermarkt.

5.7. Bedrijvigheid

Algemeen

In planologische procedures waarin de vestiging van bedrijven in de nabijheid van woningen mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en 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: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

¹¹ Gedeputeerde Staten van Utrecht, Ontheffing herontwikkeling Dorpsstraat 13 te Woudenberg, Zaaknummer Z-WNB-RI-REG-2019-0899 Nummer 81F3E16B, Utrecht, 24 juli 2019

¹² Ecogroen B.V., Ecologisch werkprotocol sloop Dorpsstraat 13, Woudenberg Voorzorgsmaatregelen in het kader van de Wet natuurbescherming onderdeel soortbescherming, 18-107, Zwolle, 26 september 2019

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 7: Omgevingstype.

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

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Toekomstige situatie

In de bestaande situatie mogen ter plaatse bedrijven tot en met milieucategorie 2 worden gevestigd. Een supermarkt (SBI-code 471) behoort tot milieucategorie 1. Daarmee is er voor omwonenden al sprake van een functie die minder invloed heeft op hun woon- en leefklimaat.

Gelet op de ligging in het centrum van Woudenberg mag in principe ervan worden uitgegaan dat er sprake is van een 'gemengd gebied' en derhalve van een richtafstand van 0 meter. Gelet op het feit dat geluidhinder niet uit te sluiten is, is een akoestisch onderzoek¹³ uitgevoerd.

De supermarkt valt onder de vergunnings sfeer van het Activiteitenbesluit met een aantal geluidvoorschriften. Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de geldende normwaarden, zoals vermeld in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit.

Afbeelding 8: Geluidnormen Activiteitenbesluit in dB(A).

	dag	avond	nacht
L_{Ar;Lt} op de gevel van gevoelige gebouwen	50	45	40
L_{Ar;Lt} in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35	30	25
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70	65	60
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55	50	45

De maximale geluidniveaus (L_{Amax}) van laden en lossen in de dagperiode zijn uitgezonderd van toetsing. De normen voor in- en aanpandige situaties gelden niet als de gebruiker geen toestemming geeft voor het in redelijkheid uitvoeren van geluidmetingen.

Het parkeerterrein is openbaar en in gebruik voor diverse omliggende functies. Geluid van komende en gaande bezoekers van de supermarkt is daarom beschouwd als indirecte hinder en beoordeeld als zijnde wegverkeerslawaai. Een systematiek hiervoor is beschreven in de VROM Circulaire 'Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting'. Bij een etmaalwaarde hoger dan 50 dB(A) is extra aandacht nodig voor de geluidwering van de betreffende woningen en kan vaststellen van een hogere waarde noodzakelijk zijn. Complicerende factor is dat het een openbaar parkeerterrein betreft dat zowel door bewoners wordt gebruikt, als door bezoekers van het centrum en andere winkels dan de betreffende supermarkt.

Ten behoeve van het onderzoek is de representatieve bedrijfssituatie beschreven. Het laden en lossen met vrachtwagens en bestelbusjes gebeurt in pandig en vindt hoofdzakelijk plaats in de dagperiode. Wel is het mogelijk dat 1 vrachtauto voor 7 uur komt laden en lossen. Voor de openingstijden is uitgegaan van een worst case situatie waarbij de winkel dagelijks van 8.00-22.00 uur is geopend. Piekniveaus van laden en lossen in de dagperiode kunnen buiten beschouwing blijven. De relevante activiteiten bestaan dan vooral uit het rijden met winkelwagentjes, parkeren, laden en lossen en eventuele stationaire bronnen zoals een koeling/condensator.

Uit de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de woningen vanwege de supermarkt en het parkeerterrein voldoet aan de normen uit het Activiteitenbesluit. De maximale niveaus in dag- en avondperiode voldoen ook aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Alleen voor de vrachtauto die tussen 6.00-7.00 uur (nacht, bakker) komt lossen is over-

¹³ Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, Akoestisch onderzoek realisatie supermarkt Dorpsstraat 13 Woudenberg, 2018038, Versie Jun.18-v1, Ermelo, 29 juni 2018

schrijding van het maximale niveau van $L_{Amax} = 60$ dB(A) mogelijk tot $L_{Amax} = 65$ dB(A). Als in de nachtperiode uitsluitend vrachtwagens komen en gaan met een maximaal bronniveau van $L_{wr,max} = 97$ dB(A) of lager, dan blijven de maximale niveaus wel binnen de normen.

Het parkeerterrein is openbaar en wordt ook gebruikt voor andere winkels, centrumvoorzieningen en omwonenden. Het autoverkeer op het parkeerterrein is daarom niet alleen toe te rekenen aan de supermarkt. Het verkeer is daarom als indirecte hinder beoordeeld. Alleen het manoeuvreren van vrachtwagens ten behoeve van het laden en lossen is wel als industriewaaai beoordeeld. De berekende etmaalwaarde van het af- en aanrijdend verkeer van de supermarkt bedraagt $L_{etmaal} = 48$ dB(A) of lager. Aanvullende maatregelen zijn niet nodig.

Indien een eis wordt gesteld aan het maximale bronniveau voor een vrachtwagen in de nachtperiode van $L_{wr,max} = 97$ dB(A) of lager, vormt industriegeluid geen belemmering voor realisatie van het plan.

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen knelpunten voor de realisatie van de supermarkt.

5.8. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 'Milieukwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer is onder Titel 5.2 "luchtkwaliteitseisen" de regelgeving voor luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu opgenomen. Deze regelgeving staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Artikel 5.16, lid 1 uit de Wet milieubeheer geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (lid 2) mogen uitoefenen. Als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt -al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Samen met de Wet luchtkwaliteit zijn op 15 november 2007 de AMvB "Niet in betekende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide bijdraagt is NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. De 3%-grens komt overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren. Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Detailhandel worden niet genoemd in het Besluit NIBM. Het halen en brengen van materialen levert slechts een zeer marginale bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De emissie van NO₂ wordt voor 95% veroorzaakt door energieverbruik, met name in het verkeer en door de industrie (verbranding). Daarom is met de NIBM-tool 2022 (bron: www.infomil.nl) een berekening gemaakt. Daarvoor is uitgegaan van een worst-case situatie waarbij 1.500 autobewegingen per etmaal met de auto de supermarkt bezoeken en maximaal 6 vrachtwagens en 2 bestelbussen van leveranciers.

Uit de berekening met de NIBM-tool (zie afbeelding 9) dat de extra bijdrage van het verkeer 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving. Op grond van deze redenering kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Afbeelding 9: Berekening NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1500
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,90
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,23
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

In aanvulling hierop blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan dat de luchtkwaliteit ter plaatse als relatief goed kan worden gekwalificeerd vanwege de afwezigheid van wegen met een relatief hoge verkeersintensiteit in de nabijheid van het plangebied. Derhalve is het niet noodzakelijk in het kader van het bestemmingsplan de concentraties van de luchtkwaliteitsrelevante stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in kaart te brengen.

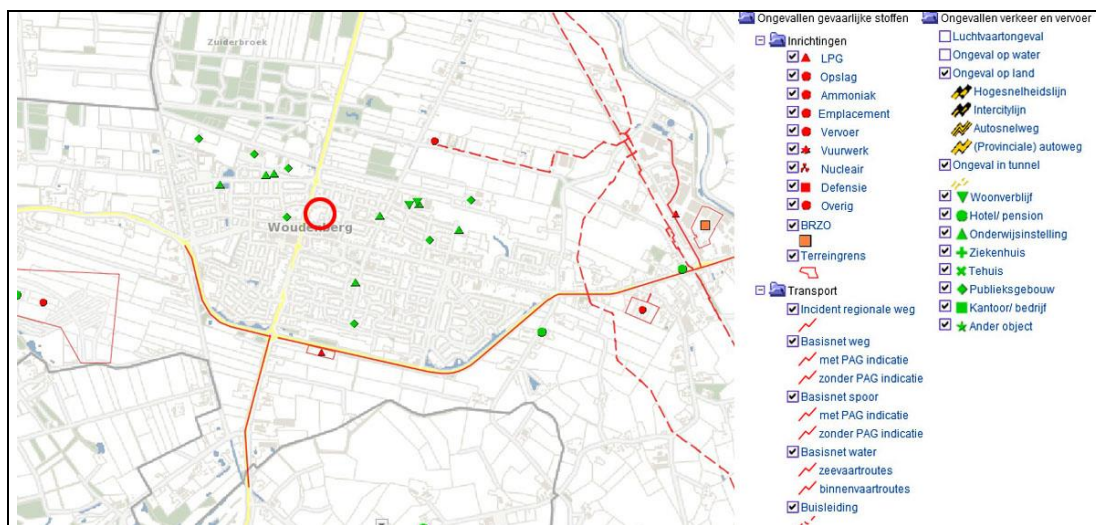
Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2021, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (12,5 microgram per m³) en fijn stof (16,6 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (9,5 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit de Wet milieubeheer, Titel 5.2 en op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) geen bezwaren tegen de nieuwbouw zijn.

5.9. Veiligheid

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

Afbeelding 10: Fragment risicokaart.



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

- Plaatsgebonden risico (PR):
Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

- Groepsrisico (GR):
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoorn voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen routes gevaarlijke stoffen, buisleiding en/of bedrijven aanwezig zijn die met gevaarlijke stoffen werken. Derhalve is geen onderzoek externe veiligheid noodzakelijk.

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.10. Vormvrije mer-beoordeling

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

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

Het is niet nodig om voor alle nieuwe activiteiten een mer-procedure te volgen. De verplichting voor een mer-procedure ontstaat als de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage C van het Besluit mer, de activiteit daarbij in omvang minimaal gelijk is aan de daarbij vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in één van de in het Besluit mer aangewezen wettelijke plannen of besluiten.

Daarnaast kan een activiteit mer-beoordelingsplichtig zijn op basis van het Besluit mer. Dit is het geval wanneer de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage D van het Besluit mer, de activiteit minimaal gelijk is aan de vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in de aangewezen plannen of besluiten. Voor plannen geldt overigens al een directe planmer-plicht wanneer het plan een kader vormt voor activiteiten uit bijlage D van besluit mer die de (indicatieve) drempelwaarden overschrijden. Voor activiteiten ónder de drempelwaarde van bijlage D, bestaat sinds de wijziging van het Besluit mer van 1 april 2011 de verplichting tot een zogenaamde vormvrije mer-beoordeling.

Op grond van bijlage D geldt voor stedelijke ontwikkelingsprojecten een mer-plicht bij uitbreidingen met een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer (D11, onder nummer 2). In dit

geval is sprake van een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak van minder dan 2.500 m². Derhalve geldt geen mer-plicht.

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

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

De toetsing dient te worden uitgevoerd aan de hand van de criteria uit bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije mer-beoordeling. Op basis van deze onderzoeken naar milieuaspecten kan worden geconcludeerd dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen. Geconcludeerd kan worden dat er geen mer(-beoordeling) noodzakelijk is op grond van het Besluit mer.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van het plan is op de nieuwe wet aangesloten. Als voorbeelden hiervan kan worden genoemd dat de voorschriften nu regels heten en dat vrijstellingen nu afwijking worden genoemd. Daarnaast zijn de algemene gebruiks-bepalingen en de zogenaamde toverformule niet meer noodzakelijk, omdat in de wet is bepaald dat gronden niet in strijd met hun bestemming mogen worden gebruikt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische rege-ling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij het recente bestemmingsplannen van de gemeente Woudenberg. Het onderhavig bestem-mingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Be-stemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1). Ook is het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Woudenberg gevolgd.

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Kostverloren 1 is de verzameling geometrisch bepaalde planob-jecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0351.BP2022Kostver1-ow01) met bijbeho-rende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaart-blad (genummerd 0351-10-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt ver-klaard.

6.3. Plansystematiek

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Er is gekozen voor een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belan-gen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal afwijking-bevoegdheden beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

Voor bewoners en ondernemers in en om het plangebied biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

6.4. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). In artikel 2 en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Detailhandel (artikel 3) en Waarde –Archeologie – 1 (Omgeving beschermd archeologisch monument) (artikel 4). De belangrijkste aanpassingen van de gebruikelijke regelingen en de aanpassingen ten opzichte van het vigerende plan worden hieronder apart toegelicht.

▪ Detailhandel

Binnen de bestemming "Detailhandel" is in tegenstelling tot de bestemming "Centrum" in het vigerende bestemmingsplan uitsluitend detailhandel, internetverkoop, afhaalpunten en publieksgerichte dienstverlening toegestaan. Gelet op de ligging nabij bestaande woningen zijn andere bedrijven, horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen niet toegestaan. Door middel van de aanduiding supermarkt is bepaald dat uitsluitend een supermarkt en shop-in-shop winkels zijn toegestaan. De ondergeschikte kantoor- en opleidingsruimten zijn uitsluitend op de verdieping toegestaan.

Op de verbeelding is de maximum bouwhoogte aangegeven. Deze mag in de voorgevel met 4 meter worden overschreden ten behoeve van een façade. Door middel van een hoogte-aanduiding is het bebouwingsaccent aangegeven. Buiten het bouwvlak mogen overkappingen worden gebouwd, bijvoorbeeld voor het stallen van fietsen of winkelwagens en een luifel boven de hoofdingang. Hiervoor zijn aanduidingen op de verbeelding aangegeven.

▪ Waarde –Archeologie – 1 (Omgeving beschermd archeologisch monument)

De gronden hebben net als in het vigerende bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg de bestemming "Waarde –Archeologie – 1 (Omgeving beschermd archeologisch monument)". De wijzigingsbevoegdheid om de dubbelbestemming te laten vervallen als uit onderzoek blijkt dat deze niet meer nodig is, is komen te vervallen. Onder de Omgevingswet kunnen wijzigingsbevoegdheden niet meer worden toegepast.

Omdat uit het archeologisch onderzoek blijkt dat voor het noordelijk deel van het plangebied de archeologische verwachtingswaarde laag is, levert die dubbelbestemming voor dat deel geen

belemmeringen op. Ten behoeve van de planontwikkeling zal nog een proefsleuvenonderzoek voor het zuidelijk deel van het plangebied worden uitgevoerd. Afhankelijk van de resultaten van dat onderzoek kan het zijn dat aanvullende maatregelen zijn in verband met aangetroffen archeologische waarden. De dubbelbestemming borgt dat hieraan een gevolg wordt gegeven.

Algemene regels

In artikel 5 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

Algemene bouwregels

De algemene bouwregels in artikel 6 zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Aan de regeling voor ondergronds bouwen is een bepaling toegevoegd die de hellingbaan naar de parkeergarage mogelijk maakt.

Algemene gebruiksregels

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. Artikel 7 bevat daarom uitsluitend een verbod op het gebruik van seksinrichtingen en een verbod om onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, of opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten te gebruiken.

Algemene afwijkingsregels

In artikel 8 zijn algemene afwijkingsregels opgenomen om maximaal 10% van de aangegeven maatvoering af te wijken. Daarnaast zijn afwijkingsbevoegdheden voor antennemasten tot een bouwhoogte van 15 meter en kleine gebouwtjes in dit artikel opgenomen.

Algemene wijzigingsregels

De algemene wijzigingsregels in artikel 9 maken het mogelijk om in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van plangebied, de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zodat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en geen van de grenzen met meer dan 3 meter wordt verschoven.

Overige regels

In artikel 10 in de overige regels zijn bepalingen opgenomen wat betreft het moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 11).

Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 12).

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro wordt het plan verzonden aan een aantal instanties. Alle overlegreacties worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord. De reacties worden, waar nodig, verwerkt in het bestemmingsplan.

Het plan heeft een belangrijke impact op de bewoners van Woudenberg, en in het bijzonder voor de direct omwonenden. Daarom heeft een intensief participatietraject¹⁴ plaatsgevonden. De initiatiefnemer heeft in 2019 omwonenden per brief geïnformeerd over de voortgang van de bouwplannen. Daarna zijn alle directe omwonenden via meerdere brieven geïnformeerd over de plannen. Met een aantal bewoners aan de Geerensteinselaan is vervolgens een 'keukentafel' gesprek ingepland, om hun vragen en eventuele zorgen over het plan te bespreken. Het nieuwbouwplan is vervolgens aangepast, door zoal het ontwerp aan te passen naar één laag + kap in plaats van twee lagen plat dak. Daarnaast is het aantal ramen op de verdieping aan de westzijde verminderd en is afgesproken om melkglas toe te passen.

In juli 2023 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor alle omwonenden en overige geïnteresseerden van de ontwikkeling. Tijdens dit moment is afgesproken om voor de direct omwonenden een nieuwe bijeenkomst te organiseren in het najaar.

Op basis van de reacties zijn wederom meerdere aanpassingen doorgevoerd. De kap op de verdieping richting de Geerensteinselaan is verder verlaagd. Om de eventuele overlast van vrachtwagens zoveel mogelijk te beperken, is verder de inpandige laad- en losruimte vergroot. Op deze wijze kunnen vrachtwagens ruimschoots binnen parkeren.

¹⁴ De Bunte Vastgoed, Participatieverslag AH Woudenberg, Ede, November 2023

In september 2023 heeft een nieuwe bijeenkomst plaatsgevonden met de directe omwonenden, waarbij de aanpassingen zijn besproken. Vragen over de bouw worden op een later moment door de betrokken aannemer beantwoord. Door de intensieve participatie is voorliggend plan, zoveel mogelijk naar tevredenheid van belanghebbenden, tot stand gekomen.

7.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Kostverloren 1 wordt gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegd. Gedurende de periode van ter inzage legging kan een ieder een zienswijze indienen. Een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording daarop zal te zijner tijd worden opgenomen in deze paragraaf.

Voor de planontwikkeling zal gebruik worden gemaakt van de coördinatieregeling, waarbij het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening gelijktijdig met het ontwerp van omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van het winkelpand ter visie zal worden gelegd.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Detailhandel	10
Artikel 4	Waarde - Archeologie 1 (Omgeving beschermd archeologisch monument)	12
Hoofdstuk 3	Algemene regels	14
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 6	Algemene bouwregels	15
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	18
Artikel 10	Overige regels	19
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 11	Overgangsrecht	21
Artikel 12	Slotregel	22

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Kostverloren 1 met identificatienummer NL.IMRO.0351.BP2022Kostverl1-ow01 van de Gemeente Woudenberg;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan- en uitbouw:

een bijbehorend bouwwerk dat als functioneel onderdeel van een hoofdgebouw aan te merken is, dat in directe verbinding staat met het hoofdgebouw als aangebouwde uitbreiding en dat uit architectonisch oogpunt herkenbaar is als afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw;

1.6 afhaalpunt:

een locatie waar de consument uitsluitend via internet bestelde goederen kan afhalen en/of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;

1.7 antenne-installatie:

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.8 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 bedrijf:

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen, verhuren, opslaan, distribueren en verhandelen van goederen, waarbij ondergeschikte detailhandel uitsluitend plaatsvindt in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende bedrijfsvoering;

1.11 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

de totale gebouwde vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten, met uitzondering van trappen, hellingbanen en een parkeerdek;

1.12 bestaand:

- a. bij bouwwerken: de bestaande legale bebouwing ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
- b. bij gebruik: het bestaande legale gebruik ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk:

een uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.16 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, het vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag:

- a. een verdieping (met inbegrip van de begane grond en een kelder) van zodanige afmetingen en vorm dat de daardoor ontstane ruimte zonder ingrijpende voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor verschillende functies en daarmee gelijke gebruiksmogelijkheden geeft als de daaronder gelegen bouwlagen;
- b. een zolder en dakopbouw worden niet gezien als bouwlaag als de hoogte minder is dan 1,5 m. Als de hoogte tussen 1,5 m en 2,1 m is, dan wordt dit ook niet als bouwlaag gezien zolang de laag verder niet beloopbaar is. Als het een zolder onder een puntdak betreft en de hoogte alleen net onder de punt van het dak 1,8 m is, dan wordt de zolder niet geacht 'beloopbaar' te zijn.

1.19 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.20 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.22 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.23 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.24 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten behoeve van verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en anders dan voor gebruik ter plaatse. Onder detailhandel vallen niet: afhaalpunten (locaties ten behoeve van internetdetailhandel die uitsluitend bedoeld zijn voor het afhalen of terugbrengen van goederen door de consument);

1.25 dienstverlening:

het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons en schoonheidsspecialisten (zie ook publieksgerichte dienstverlening);

1.26 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.27 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.28 internetverkoop:

een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, verkoop en afhaal van goederen ter plaatse, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en overwegend per post worden geleverd;

1.29 kantoor:

een gebouw of een deel van een gebouw in de vorm van een ruimtelijk en bouwkundig zelfstandige eenheid dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten;

1.30 kunstwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee naar aard gelijk te stellen voorziening;

1.31 luifel:

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een afdak, dat met de ene horizontale kant aan de buitenzijde van een gebouw is bevestigd, terwijl de tegenoverliggende zijde vrij dragend is;

1.32 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, (stads)verwarming, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en (ondergrondse) afvalinzameling;

1.33 ondergeschikt:

een activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt en ten dienste is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De activiteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

1.34 ondergeschikt kantoor:

een gebouw of een deel van een gebouw dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten, waarbij deze werkzaamheden en activiteiten uitsluitend worden verricht ten dienste van en ondergeschikt zijn aan een andere functie dan kantoor op hetzelfde bouwperceel;

1.35 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.36 peil:

- a. Voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

- b. In andere gevallen: het vloerpeil zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders.

1.37 platte afdekking:

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondoppervlak van het gebouw beslaat;

1.38 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.39 publiekgerichte dienstverlening:

op het publiek gerichte dienstverlening met een baliefunctie, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, stomerijen, wasserettes, makelaarskantoren, bankfilialen en internet- en belwinkels;

1.40 reclamezuil:

een paal of constructie waaraan reclame-uitingen worden bevestigd;

1.41 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden;

1.42 stallingsruimte voor fietsen:

een bergruimte om fietsen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen, die vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar is via het aansluitende terrein;

1.43 supermarkt:

detailhandel gericht op de dagelijkse artikelensector (levensmiddelen), niet zijnde kleinschalige speciaalzaken;

1.44 verkoopvloeroppervlakte (vvo):

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel;

1.45 volumineuze detailhandel:

vormen van detailhandel die een assortiment voeren van overwegend ruimte vergende goederen, waaronder bouwmarkten, tuincentra, woninginrichtingszaken, auto-, boten-, en caravanbedrijven mede worden begrepen;

1.46 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.47 voorgevelrooilijn:

de lijn die gelijk loopt aan de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. Van een hoofdgebouw gelegen op de hoek van twee straten moeten beide gevels van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, gelegen aan de straatkant, gezien worden als voorgevelrooilijn(en);

1.48 webwinkel:

een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en zowel per post worden geleverd als ter plaatse afgehaald worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de bouwperceelgrens:

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, zonnepanelen, antennes, liftschachten, ondergeschikte technische installaties en leidingen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, exclusief van het betrokken gebouw deel uitmakende kelders en andere ondergrondse ruimten;

2.6 de lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren);

2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk; Bij overkappingen wordt de oppervlakte gemeten ter plaatse van de neerwaartse projectie van het dak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' uitsluitend een supermarkt en shop-in-shop winkels zijn toegestaan;
- b. internetverkoop, afhaalpunten en publieksgerichte dienstverlening, met dien verstande dat deze functies uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan en opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk niet is toegestaan;
- c. ondergeschikte kantoren- en opleidingsruimten op de eerste verdieping;
- d. tuinen, terreinen en erven;
- e. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
 - f. reclame-uitingen;
 - g. nutsvoorzieningen;
 - h. groenvoorzieningen;
 - i. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
met de daarbij behorende:
 - k. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' mag worden overschreden door een luifel, waarbij de vrije hoogte onder de luifel niet meer dan 5 meter mag bedragen;
- b. de maximum bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', met dien verstande dat de bouwhoogte in de voorgevel met 4 meter mag worden overschreden ten behoeve van een façade;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' mogen fietsenstallingen en stallingsruimten voor winkelwagens zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - publiekstoegangen' zijn publiekstoegangen uitsluitend toegestaan aan de op de verbeelding aangegeven zijde.

3.2.2 **Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1,0 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) bedraagt 2,0 meter;
- c. het bouwen van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) hoger dan 1,0 meter is niet toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde in lid c zijn erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 2,0 meter indien het een erfafscheiding betreft die vanaf een hoogte van 1,0 meter voor minimaal 50% transparant is en, indien gewenst, van beplanting wordt voorzien;
- e. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten en speelvoorzieningen bedraagt 6,0 meter;
- f. reclame-uitingen mogen maximaal 0,6 meter uit de gevel van een gebouw worden gebouwd, met een maximum oppervlakte van 4,0 m²;
- g. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 3,0 meter.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 1 (Omgeving beschermd archeologisch monument)

4.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie 1 (Omgeving beschermd archeologisch monument)' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen en het behouden van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.
- b. Waar een basisbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de basisbestemming zijn uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden dat op deze gronden mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
- b. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 0,3 m reiken, of
- c. bebouwing met een maximum oppervlakte van 100 m².

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Artikel 4, lid 4.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien:

- a. bebouwing plaatsvindt ter plaatse van een evident eerder verstoorde bodem, of;
- b. op basis van een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of het verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Algemeen

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1 (Omgeving beschermd archeologisch monument)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, waaronder ontgronden, afgraven, diepploegen en het aanbrengen van leidingen, op een grotere diepte dan 0,3 m, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische vindplaatsen worden uitgevoerd;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze voorwerpen in de grond drijven.

4.4.2 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in Artikel 4, lid 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de werken of werkzaamheden plaatsvinden in een evident eerder verstoorde bodem, of;
- b. uit een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

4.4.3 Uitzonderingen

Het in Artikel 4, lid 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een reeds verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan geheel of gedeeltelijk onder een gebouw dat geheel boven het maaiveld is gelegen, alsmede voor de hellingbaan naar de parkeergarage in de bestemming "Detailhandel";
- b. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan tot 1 bouwlaag.

6.2 Ondergeschikte bouwdelen

De maximale bouwhoogte zoals bepaald in de regels mag voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen zoals liftkokers, trappenhuizen, liftschachten en ondergeschikte technische installaties en leidingen met ten hoogste 3 meter worden overschreden.

6.3 Overschrijding bouwgrenzen

Voor zover noch op de verbeelding, noch in de regels, regels zijn opgenomen ten aanzien van overschrijding van de bouwgrenzen, en de verkeersveiligheid gewaarborgd is mogen in afwijking van de verbeelding bouwgrenzen uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, fundering, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. de opslag van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis;
- b. de opslag van rij- of voertuigen die voor de sloop bestemd zijn of reeds gedeeltelijk gesloopt zijn, of de opslag van daaruit reeds gesloopte materialen;
- c. opslag voor de voorgevelrooilijn, tenzij anders aangegeven op de verbeelding;
- d. de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4,0 meter;
- e. (straat)prostitutie;
- f. een escortbedrijf;
- g. een seksinrichting;
- h. een speelautomatenhal.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijken maatvoering

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels van het plan, voor het overschrijden van in deze regels genoemde maten en percentages, zoals goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte van gebouwen en bebouwingspercentages, met maximaal 10 % indien ter plaatse aanwezige waarden niet op onevenredige wijze (kunnen) worden aangetast.

8.2 Antenne-installaties

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels van het plan, voor het toestaan van antenne-installaties, met dien verstande dat:

- a. de maximum bouwhoogte van vrijstaande antenne-installaties, ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast, 15,0 meter bedraagt;
- b. de maximum bouwhoogte van vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie, 5,0 meter bedraagt;
- c. de maximum bouwhoogte van antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes, 5,0 meter bedraagt.

8.3 Kleine gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels van het plan, voor het toestaan van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwen, ten behoeve van openbare nutsbedrijven of van andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare instellingen, zoals transformatorhuizen, gasreducerstations, schakelhuizen, gemaalgebouwen, fietsenstallingen enabri's, met dien verstande dat:

- a. de maximum bouwhoogte van deze gebouwen 3,0 meter bedraagt;
- b. de maximum oppervlakte van deze gebouwen 25,0 m² per gebouw bedraagt.

8.4 Afwegingskader

Een in Artikel 8, lid 8.1, 8.2, en 8.3 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. het aanpassen van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3,0 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot;
- b. het overschrijden van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3,0 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

Tenzij in hoofdstuk 2 expliciet is voorzien in een andere regel ten aanzien van de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid, gelden de volgende regelingen:

10.1.1 Aantal autoparkeerplaatsen op eigen terrein

- a. Bij het bouwen van gebouwen of het veranderen van gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie, inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers, conform de parkeernormen uit CROW-publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) of de opvolger(s) daarvan. In afwijking van het voorgaande kan parkeren in het openbaar gebied worden opgelost indien dit aantoonbaar middels een parkeerdrukmeting geen onevenredige gevolgen voor de parkeerdruk tot gevolg heeft of indien er aantoonbaar sprake is van een vermindering van het benodigd aantal parkeerplaatsen ten opzichte van het bestaande gebruik.
- b. De bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten voldoen aan de volgende bepalingen:
 1. haaks parkeren: ten minste 2,5 x 5,0 m;
 2. langsparkeren: ten minste 2,0 x 6,0
 3. een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst: ten minste 3,5 m x 5,0 m.

10.1.2 Aantal fietsparkeerplaatsen op eigen terrein

- a. onverminderd het bepaalde in Artikel 3 moet bij de oprichting van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk en/of de verandering in functie op het bijbehorende bouwperceel, worden voorzien in fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen volgens de kencijfers uit publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (of de opvolger van deze publicatie) van het CROW voor de volgende functies: kantoren, scholen, winkelen, horeca, gezondheidszorg en maatschappelijke voorzieningen, sport, cultuur en ontspanning en woningen;
- b. er mag beargumenteerd worden afgeweken van deze kencijfers binnen de aangegeven bandbreedte uit de publicatie genoemd in lid a;
- c. bij de berekening van het aantal fietsparkeerplaatsen volgens lid a, worden de ten tijde van het rechtskracht krijgen van dit plan voor fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen in gebruik zijnde, of voor fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen geplande gronden, buiten beschouwing gelaten;
- d. voor zover er door het oprichten van nieuwe bouwwerken of het vergroten van bestaande bouwwerken, fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen verloren gaan, dienen deze in gelijke omvang te worden gecompenseerd;
- e. indien bij de eindberekening het aantal fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen uitkomt op een halve of meer, dan vindt de afronding naar boven plaats. Minder dan een halve wordt naar beneden afgerond;
- f. voor niet onder lid a genoemde functies gelden geen normen voor fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen;
- g. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a

indien:

1. het gebruik niet wijzigt;
 2. is aangetoond dat als gevolg van de uitbreiding de parkeerbehoefte niet toeneemt.
- h. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a indien op het bouwperceel redelijkerwijs geen gronden (meer) beschikbaar kunnen worden gehouden ten behoeve van een fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen en in voldoende mate binnen redelijke afstand van het bouwperceel in fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen is of kan worden voorzien;
- i. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a, indien op het bouwperceel in de bestaande situatie meer of een gelijk aantal fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen aanwezig is, dan ingevolge lid a voor de in zijn geheel gerealiseerde bebouwing en/of wijziging van het gebruik is vereist;
- j. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid a, indien uitbreiding van de bebouwing niet leidt tot een grotere behoefte aan fietsparkeerplaatsen.

10.1.3 Afwijken van het benodigd aantal parkeerplaatsen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder Artikel 10, lid 10.1.1 en 10.1.2 indien anderszins in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan als ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a met maximaal 10 %.
- c. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

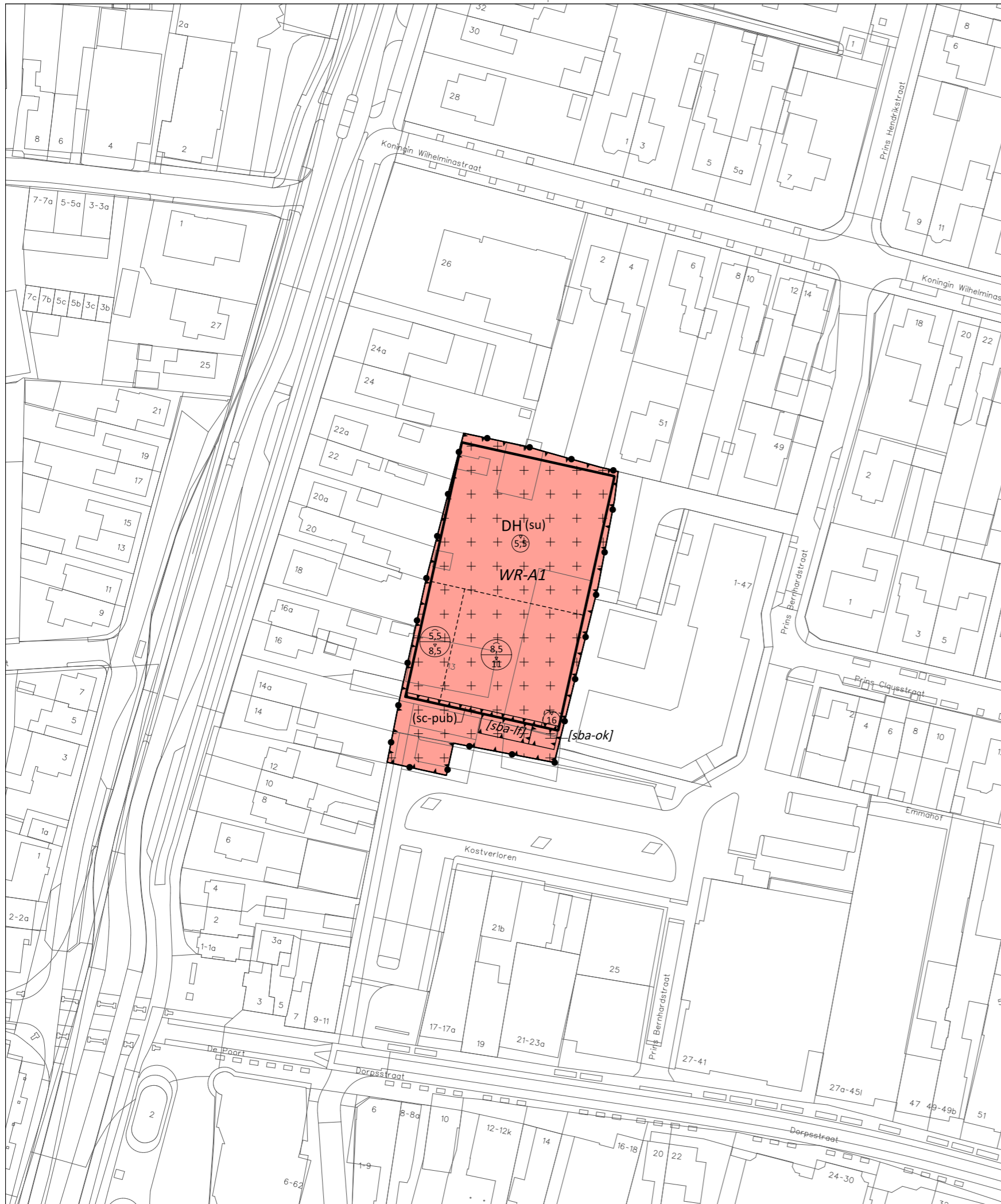
11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

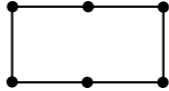
Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Kostverloren 1'.


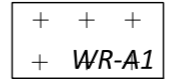
Analoge verbeelding



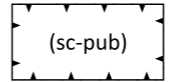
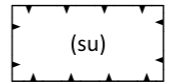

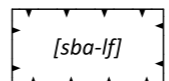
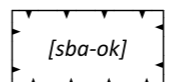

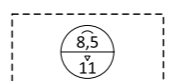
Plangebied

artikelnummer
 Plangebiedsgrens

Bestemmingen

3  Detailhandel
 4  Waarde - Archeologie 1

Aanduidingen

 specifieke vorm van centrum - publiekstoegangen
 supermarkt
 bouwvlak
 specifieke bouwaanduiding - luifel
 specifieke bouwaanduiding - overkapping
 maximum bouwhoogte (m)
 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen

 BGT en kadastrale gegevens

Gemeente Woudenberg
 Bestemmingsplan Kostverloren 1
 analoge verbeelding



buRO

bureau voor ruimtelijke ordening en advies
 Brabantsestraat 17 3812 PJ Amersfoort
 telefoon 033 465 45 31
 e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: 0351-10

tekeningnummer: 0351-10-P01

IDN: NL.IMRO.0351.BP2022Kostverl1-ow01

datum: oktober 2023

schaal: 1:1000

status: ontwerp

formaat: A3