

# Bestemmingsplan

Nieuw Geerestein

IMRO-codering: NL.IMRO.0351.BP2017nwgeerestein-ow01

**Lievensense**  **CSO**  
infra water milieu



## Bestemmingsplan

Nieuw Geerestein

IMRO-codering: NL.IMRO.0351.BP2017nwgeerestein-ow01

### Opdrachtgever

OSV Amsterdam B.V.

Hogehilweg 7k

1101 CA Amsterdam

### Contactpersoon opdrachtgever

Dhr. K. Holtrop

### Contactpersoon LievensenseCSO

Dhr. H. Nienhuis

[HNienhuis@LievensenseCSO.com](mailto:HNienhuis@LievensenseCSO.com)

Projectcode: 17M8010

Versiedatum: 21 juni 2017

Status: ontwerp



**Nieuw Geerestein**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding	7
1.2	Opbouw	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>De huidige situatie</b>	<b>9</b>
2.1	Ligging plangebied	9
2.2	Juridisch planologische situatie	10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>13</b>
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Milieu-aspecten</b>	<b>21</b>
4.1	Inleiding	21
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.3	Bodem	22
4.4	Externe veiligheid	22
4.5	Geluid	23
4.6	Luchtkwaliteit	24
4.7	Milieuhinder bedrijvigheid	25
4.8	Waterparagraaf	26
4.9	Natuur	27
4.10	Leidingen en kabels	27
4.11	Verkeer en parkeren	28
4.12	Duurzame verstedelijking	28
4.13	Duurzaam bouwen	29
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>31</b>
5.1	Toekomstige situatie	31
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>33</b>
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>35</b>
<b>Hoofdstuk 8</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>37</b>
8.1	Vooroverleg	37
8.2	Zienswijzen	37
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>		<b>39</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Historisch bodemonderzoek</b>	<b>41</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Akoestisch onderzoek</b>	<b>75</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Notitie geuronderzoek</b>	<b>127</b>
<b>Regels</b>		<b>139</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>141</b>
Artikel 1	Begrippen	141
Artikel 2	Wijze van meten	144

<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>145</b>
Artikel 3	Tuin	145
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	146
Artikel 5	Water	147
Artikel 6	Wonen	148
Artikel 7	Leiding - Riool	150
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>153</b>
Artikel 8	Anti-dubbelregel	153
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	154
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	155
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	156
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>157</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	157
Artikel 13	Slotregel	158





# Toelichting



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Bij de noordelijke entree van Woudenberg staat aan de Geeresteinselaan een kantoorpand welke al geruime tijd leeg staat. Initiatiefnemer is voornemens de functie van het pand te wijzigen in 'wonen' ten behoeve van 36 appartementen. Hiertoe zal het pand zowel aan de binnenzijde als buitenzijde worden verbouwd en zal op het westelijk deel van het perceel een verdiept bijgebouw worden geplaatst. Op het terrein zullen enkele inrichtingsmaatregelen worden genomen, zoals de aanleg van een laanbeplanting.

De vigerende bestemming voor Geeresteinselaan 39 staat woningbouw niet toe. Om de herontwikkeling te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt beoogd het planologisch juridische kader te scheppen voor de realisatie van de 36 appartementen aan de Geeresteinselaan 39.

### 1.2 Opbouw

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het perceel. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. De milieuaspecten komen aan de orde in hoofdstuk 4. De beschrijving van het plan is opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 is een toelichting gegeven op de bestemmingen. De economische uitvoerbaarheid komt aan de orde in hoofdstuk 7. Het laatste hoofdstuk is gereserveerd voor het verslag van de inspraak, het gevoerde vooroverleg en de zienswijzen.

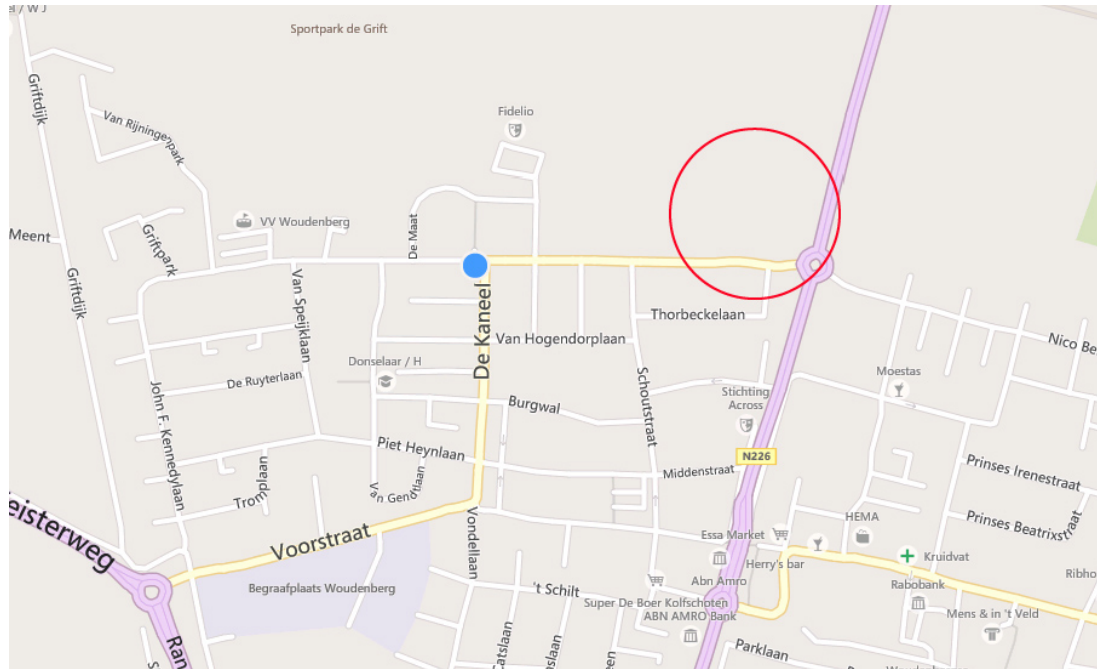




## Hoofdstuk 2 De huidige situatie

### 2.1 Ligging plangebied

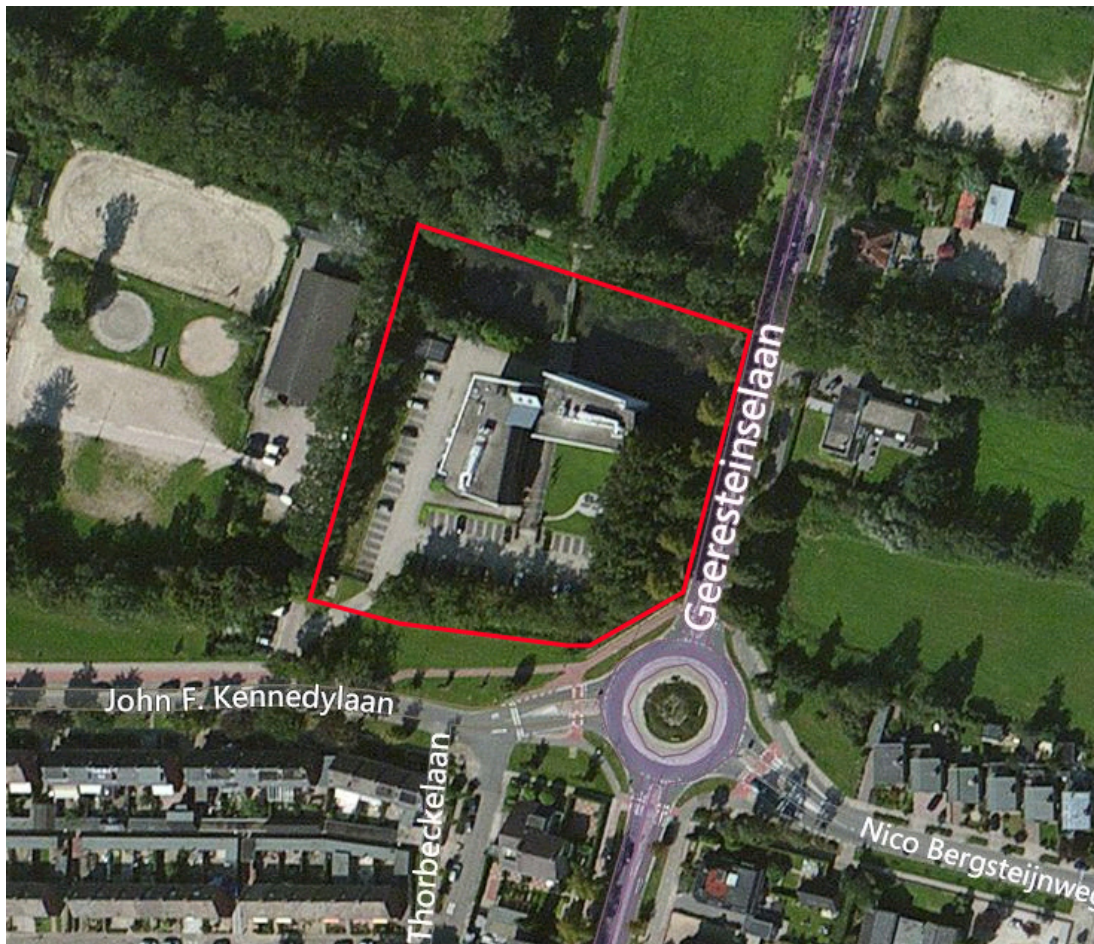
Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied dat ligt aan de noordzijde van de kern Woudenberg. Het gebied ligt ten westen van de Geeresteinselaan, de toegangsroute van Woudenberg uit de richting Amersfoort. Op onderstaande kaart is de ligging van het plangebied aangegeven.



afbeelding - Ligging plangebied (luchtfoto Google)

De locatie ligt op loopafstand van het centrum van Woudenberg. Op dit moment staat in het plangebied één kantoorpand bestaande uit twee vleugels. Het pand is gericht op de rotonde J.F. Kennedylaan/ Geeresteinselaan. Het voornemen bestaat om de bestaande bestemming 'kantoor' om te zetten naar de bestemming 'wonen' ten behoeve van 36 appartementen. Langs de westzijde van het perceel wordt één bijgebouw gerealiseerd met daarin bergingen.

Aan de noordzijde ligt het landgoed Geerestein. Het kantoorpand staat in verbinding hiermee door middel van een brug. Vanaf hier is een wandel- en fietsgebied bereikbaar. Aan de oostzijde ligt het landelijk gebied van Woudenberg. Aan de westzijde ligt een manege met verenigingsgebouw en aan de zuidzijde begint de woonbebouwing van Woudenberg. Het perceel ligt aan de rand van de bebouwde kom van Woudenberg.



*afbeelding - Bestaande situatie en begrenzing plangebied*

## 2.2 Juridisch planologische situatie

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Woudeberg Dorp uit 2008 (en de herziening van 2011).







## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau, in die zin dat respectievelijk provinciale inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

Dit bestemmingsplan raakt niet aan de ruimtelijke belangen van het rijk.

#### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden. Het gaat daarbij om de volgende belangen:

1. Rijksvaarwegen.
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam.

3. Kustfundament.
4. Grote rivieren.
5. Waddenzee en waddengebied.
6. Defensie.
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
8. Elektriciteitsvoorziening.
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
10. Ecologische hoofdstructuur (EHS).
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

### 3.2 Provinciaal beleid

#### Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013- 2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht (herijking vastgesteld op 12 december 2016). Dit ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Ten aanzien van het stedelijk programma voor Woudenberg meldt de structuurvisie het volgende:

"Voor de gemeente Woudenberg wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1150 woningen, waarvan 150 woningen in het stedelijk gebied, met name op de locatie Groene Woud. Buiten de rode contour wordt de ontwikkeling voorzien van 1000 woningen ten oosten van de kern, waarvan 75 woningen als afronding van het project Groene Woud (fase 5)".

De structuurvisie geeft aan dat ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk moet worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied.

In de structuurvisie is het plangebied van dit bestemmingsplan aangewezen als bestaand 'stedelijk gebied'. Het valt binnen de vastgestelde rode contour.

#### Beleid ten aanzien van kantoren

De provincie wil vraag en aanbod van kantoorruimte zoveel mogelijk in evenwicht brengen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Enerzijds staat er veel kantoorruimte leeg, een groot deel van de leegstand is structureel. Anderzijds is er nog een overschot aan nog niet gerealiseerde, in bestemmingsplannen vastgelegde nieuwbouwmogelijkheden, de zogenaamde 'harde' plancapaciteit. Daarom bieden we geen ruimte voor nieuwe kantorenbestemmingen. De provincie spant zich actief in om de harde plancapaciteit terug te dringen en leegstaande kantoren te herbestemmen en te transformeren. Daartoe is in 2014 de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand (PAK) vastgesteld.

#### Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels

die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen. De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht (herijking vastgesteld op 12 december 2016).

Ten aanzien van het stedelijk gebied bepaalt de verordening het volgende:

- Als 'Stedelijk gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Wonen en werken.
- Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.
- De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Indien het ruimtelijk plan betrekking heeft op grootschalige verstedelijking bevat de toelichting een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overstromingsgevaar.

Bij zowel het bouwen als renoveren van kantoren en woningen en bedrijfsruimten als het herstructureren of aanleggen van woonwijken en bedrijventerreinen is het van belang dat gemeenten en initiatiefnemers nadenken over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken (onder andere toepassen van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte). Hiermee dragen ruimtelijke plannen bij aan het doel van 10% duurzame energiegebruik in 2020 zoals verwoord in de PRS.

Grote delen van de provincie liggen in overstroombare gebieden van Nederrijn, Lek en het Eemmeer. Door een goed doordachte locatiekeuze en inrichting kunnen de gevolgen van een overstroming aanzienlijk beperkt worden. Bij het bouwen in een overstroombaar gebied wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met overstromingsgevaar en welke maatregelen zijn genomen. Dit vloeit voort uit "een goede ruimtelijke ordening". Met name vitale objecten vragen aandacht. Nadere definiëring van de objecten is te vinden in de Handreiking Overstromingsrobuust inrichten. De Handreiking helpt ook om via het ruimtelijk spoor wonen en werken in gebieden met overstromingsrisico's veiliger te maken.

### **Verkenning woningbouwprogrammering Regio Amersfoort**

In mei 2014 is vanuit de regio het rapport "verkenning woningbouwprogrammering Regio Amersfoort" verschenen. Leidende vraag in dit rapport is hoe woningbouwprogrammering en samenwerking kan bijdragen aan het in stand houden en versterken van een aantrekkelijke regio.

#### *Een blijvende behoefte aan uitbreiding*

In zijn algemeenheid is ondanks de huidige crisis tot 2040 een blijvende behoefte aan nieuwe woningen in de gehele regio. De regio zal bij alle uitgezochte scenario's te maken krijgen met een forse uitbreidingsvraag op de woningmarkt van 24.000 tot 45.000 woningen tot 2040. Het huidige aanbod aan plannen binnen de regio bedraagt 25.000 woningen. Dit aantal is ontoereikend om de kracht van de regio te versterken. Op korte termijn is een ruim voldoende aanbod, maar richting de toekomst zullen meer woningen moeten worden gerealiseerd. Om in de toekomst geen te krap planaanbod te hebben stelt het rapport dat nu al begonnen moet worden met het creëren van extra plancapaciteit. De realisatie van Het Groene Woud draagt hieraan bij.

#### *Behoeft aan woningen in Woudenberg*

In Woudenberg komt bij hoge groei het planaanbod nagenoeg overeen met de vraag. Dit betekent wel dat er extra plancapaciteit nodig is, omdat doorgaans een deel van de plannen niet doorgaat. Bij lage groei is sprake van een overschot. De vraag bestaat voor een belangrijk deel uit

koopwoningen. De huidige verdeling naar eengezins- en meergezinswoningen ligt in lijn met de toekomstige vraag.

Niet alleen de omvang, maar ook de samenstelling van de bevolking zal veranderen. Het aandeel ouderen in de bevolking zal fors toenemen; het opleidingspeil stijgt en met name door de vergrijzing zal het aantal eenpersoons huishoudens fors groeien. Deze trends hebben zijn weerslag op de uitbreidingsvraag. Niet alleen trends, maar ook cohorteffecten zijn hierbij van belang. Dit zal leiden tot een forse groei van de vraag naar koopwoningen. Ook de vraag naar vrije sector huurwoningen neemt nog toe.

In de gemeenten Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Nijkerk en Woudenberg zal hierdoor tot 2040 juist een sterke uitbreidingsvraag van eengezinswoningen zijn. In Woudenberg is tot 2040 nog een redelijke vraag naar huurwoningen/ appartementen.

Woudenberg kent tot 2030 en 2040 een planaanbod van respectievelijk 1.000 en 1.400 woningen terwijl de uitbreidingsvraag voor die periodes op 700 en 900 woningen ligt volgens het EG-scenario (het scenario van evenwichtige groei, waarin de trends van voor de crisis zijn voortgezet). De woningvraag tot 2040 bestaat uit vooral uit eengezinswoningen (800) en voor een klein deel uit meergezinswoningen (100). In de andere scenario's is sprake van een overschot of een fors te kort aan plancapaciteit. Uitgaande van het EG-scenario komen vraag en aanbod min of meer overeen, rekening houdend met een percentage van de plancapaciteit dat uitvalt.

### **Structuurvisie Kantoren**

Naar aanleiding van de grote leegstand aan kantoren heeft de provincie de structuurvisie kantoren 2016-2027 vastgesteld op 1 februari 2016. In de structuurvisie wordt onder andere ingezet op het benutten van leeg staande kantoren door herontwikkeling, transformatie en functiewijziging. Onderhavig initiatief om de kantoren om te zetten naar appartementen past daarom goed binnen het gestelde in de structuurvisie.

Gesteld kan worden dat het bestemmingsplan past binnen het provinciaal beleid.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **Toekomstvisie Gemeente Woudenberg 2030**

Op 23 april 2013 is de Toekomstvisie Woudenberg 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie geeft een beeld van de gewenste toekomstige kwaliteiten voor wonen, werken en recreëren in Woudenberg. Een visie op ruimtelijke ontwikkelingen in de landbouw, natuur en landschap; economische ontwikkelingen in werkgelegenheid en bereikbaarheid; en maatschappelijke ontwikkelingen in de leefbaarheid en vitaliteit van de gemeente.

In de Toekomstvisie zijn vijf kwaliteitspijlers benoemd om bij nieuwe ontwikkelingen/ veranderingen goed een afweging te kunnen maken. Deze kwaliteitspijlers zijn:

1. duurzaamheid in de tijd;
2. identiteit en pluriformiteit van Woudenberg;
3. betrokkenheid, verantwoordelijkheid en samenwerking;
4. leefbaarheid;
5. beeldkwaliteit en de kwaliteit van de openbare ruimte.

Voor de bebouwde kom is uitgangspunt een goed woon- en leefklimaat te blijven bieden, ook bij de veranderende behoeften en wensen van onze inwoners. Daarom wordt gestreefd naar bebouwing die het karakter van het dorp versterkt en wordt veel aandacht gegeven aan de inrichting van de openbare ruimte. Zorgvuldigheid, samengaan van 'rood' (bebouwing) en 'groen' (beplanting, sportcomplexen), de beeldkwaliteit en aandacht voor ontmoetingsplekken



gaan hierbij hand in hand met aspecten van welzijn, samenlevingsopbouw, verenigingsleven en de bevordering van sociale activiteiten.

Voor het leefklimaat binnen de bebouwde kom, de bebouwing en de samenleving zijn in de toekomstvisie meerdere hoofdkeuzes gemaakt. Voor dit bestemmingsplan is de hoofdkeuze 'afronding van het dorp en inbreiding, meer variatie in type woningen' het meest relevant.

Andere hoofdkeuzes van toepassing op de bebouwde kom betreffen:

- Veiligheid en preventiebeleid;
- Het stimuleren van sociale samenhang;
- Woudenberg ook levendig voor jong en oud;
- Verschuivingen in de zorg;
- Volksgezondheid;
- Sport als belangrijk onderdeel van leefbaarheid;
- Met verenigingen en andere openbare voorzieningen werken aan vrijwilligersbeleid;
- Milieuzorg als gezamenlijke verantwoordelijkheid;
- Economie en bedrijvigheid: ruimte voor Woudenbergse bedrijven;
- Verkeer en vervoer.

### **Woonvisie Woudenberg 2013+**

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

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

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

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

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

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

Een gefaseerde marktbenadering bij nieuwe gronduitgifte en ontwikkelingslocaties is noodzakelijk komende jaren. Door kleinschaliger en meer gefaseerd te kunnen ontwikkelen (over langere looptijd) en daar vooral ook de mogelijkheden toe te bieden zijn gemeente, corporatie en marktpartijen flexibeler om te reageren op marktontwikkelingen.

De inrichting van dit bestemmingsplan sluit aan bij de boodschap van de woonvisie: flexibiliteit is gewenst en er worden woningen mogelijk gemaakt in het goedkopere segment.

### **Oplegger 2016+ op de woonvisie 2013+**

In de Woonvisie 2013+ gemeente Woudenberg is de strategie vastgelegd voor het woningbouwprogramma. Het Woonbehoefteonderzoek gemeente Woudenberg 2016 - 2030 beantwoordt de vraag of met deze visie nog de juiste koers gevaren wordt. Worden de juiste woningen gebouwd of moet bijgestuurd worden?

De conclusie van het onderzoek bevestigt de strategie in de Woonvisie 2013+ om vraaggericht te ontwikkelen en geeft tegelijkertijd aan dat meer woningen gebouwd moeten worden. Dit vraagt een aantal essentiële aanpassingen van de Woonvisie 2013+.

In onderstaande zijn de wijzigingen opgesomd:

- 'Het bouwprogramma moet passen op de vraag van ca. 40-60 nieuwbouwwoningen per jaar' wordt aangepast naar: "Het woningbouwprogramma moet passen op de vraag van ca. 90 – 110 woningen per jaar".
- De cijfers uit het Woonbehoefteonderzoek gemeente Woudenberg 2016 – 2030 zijn richtinggevend bij toekomstige ontwikkelingen.
- Binnen de totale woningbouwontwikkeling streeft de gemeente naar een percentage van 20% aan sociale huurwoningen. Bij ontwikkelingen vanaf 20 woningen dient minimaal 20% sociale huurwoningen te worden gerealiseerd, tenzij er moverende redenen zijn om dit niet te doen. Onderhavig plan betreft de transformatie van een bestaand kantoorpand naar appartementen. Een mix van sociale huurwoningen en (duurdere) huurappartementen is niet realiseerbaar binnen een pand gezien de financiële haalbaarheid en praktische uitvoerbaarheid.

### **Structuurvisie Woudenberg 2030**

In de Structuurvisie Woudenberg 2030 valt het plangebied binnen het deelgebied Bosrand. Dit multifunctionele gebied met woon-, werk-, sport en maatschappelijke voorzieningen vormt de noordwestelijke grens van Woudenberg en ligt direct tegen landgoed Geerestein. De opgave voor de Bosrand bestaat ten aanzien van het perceel uit het behouden van het multifunctionele karakter.

De toekomstige ontwikkeling van de Bosrand gaat uit van:

- Landschappelijke inpassing van nieuwe functies in groene 'kamers';
- Een nieuwe recreatieve noordzuid-wandelverbinding die landgoed Geerestein toegankelijk maakt via de Bosrand. Deze ligt in het verlengde van de groene wig tussen de Bron en de Maat;
- De Bosrand wordt een openbaar toegankelijk, groen gebied waar sport en spel de belangrijkste functies zijn.

De entree aan de noordzijde van Woudenberg, waar het plangebied aan grenst, is genoemd als een punt waar aandacht dient te zijn voor een aantrekkelijke beeldkwaliteit. De noord-zuidas Geeresteinselaan vormt een belangrijk element voor de kern Woudenberg.

Het pand zal aan de buitenzijde een cosmetische wijziging ondergaan die inspeelt op de nieuwe gebruikerfunctie. Het terrein blijft in hoge mate ongewijzigd waarbij met name de entree naar het landgoed Geerestein versterkt zal worden. Hiertoe zal over de westrand van het terrein een langzaam verkeersroute komen tussen de J.F. Kennedylaan en het landgoed Geerestein. Deze route wordt begeleid door laanbeplanting en zal via de bestaande loopbrug naar het landgoed leiden.

Hiermee blijft het rustige beeld, alsmede de hoofdgroenstructuur, van de entree gehandhaafd.

### **Expeditie Duurzaamheid Gemeente Woudenberg 2014-2018**

In de Expeditie Duurzaamheid heeft de gemeente Woudenberg de expeditie beschreven waarmee de ambitie wordt bereikt: de gemeente Woudenberg is in 2030 een duurzame gemeente, waarbij iedereen meewerkt om duurzaamheid na te streven.

Ten aanzien van gebiedsontwikkeling is aangegeven dat duurzaamheid van het begin moet worden meegenomen. Daarbij dient gedacht te worden aan kansen als duurzame energieopwekking, mogelijkheden voor waterafvoer en vervoer.

Onderhavig bouwplan betreft de transformatie van een bestaand kantoorpand naar appartementen waardoor geen invulling gegeven kan worden aan de duurzaamheidsaspecten die gelden bij gebiedsontwikkeling.

Duurzaamheidsambities kunnen na wederzijdse overeenstemming in privaatrechtelijke overeenkomsten worden vastgelegd. Met name bij transformaties zijn de mogelijkheden om de duurzaamheidsambities te realiseren beperkter dan in geval van nieuwbouw. Gezocht moet worden naar maatwerkoplossingen.



## Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

### 4.1 Inleiding

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat getoetst moet worden of de beoogde ontwikkeling mogelijk is gezien de sectorale milieuaspecten en/of gebiedswaarden. Daarbij gaat het om eisen die vanuit milieutechnisch oogpunt of vanwege de aanwezigheid van bepaalde gebiedswaarden gevolgen hebben voor de situering van de beoogde functies. In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkelingen hieraan getoetst.

Onderliggend bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van een kantoorfunctie naar een woonfunctie. Er is geen sprake van grootschalige sloop- en bouwactiviteiten. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de verschillende thema's die doorgaans komen kijken bij bestemmingsplannen. Alleen voor het thema geluid is een specifiek onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

### 4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Op basis van de Monumentenwet wordt in Nederland ingezet op zowel de bescherming van het archeologisch erfgoed als de waardevolle cultuurhistorie.

#### 4.2.1 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van toepassing. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeenteraad is op grond van de Monumentenwet verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

De gemeenten Renswoude en Woudenberg hebben in mei 2010 door RAAP Archeologisch Adviesbureau een archeologische verwachtings- en beleidskaart laten opstellen. De Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart geeft op perceelsniveau aan welke archeologisch bekende waarde of welke verwachting van toepassing is. Op basis daarvan kan in een vroeg stadium van ruimtelijke planvorming gekeken worden of en hoe archeologische waarden beschermd kunnen/moeten worden: middels aanpassing van het plan of het behoud van informatie door opgraven. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet namelijk in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

#### Dit plan

Het plangebied ligt volgens de Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart in de zone met lage archeologische verwachting. Gezien de lage archeologische trefkans is pas bij omvangrijke nieuwbouwplannen archeologisch onderzoek vereist. Dit plan gaat hoofdzakelijk uit van een functieverandering waarbij geen bodemingrepen plaats vinden. Op basis hiervan is geen archeologisch onderzoek nodig.

De archeologische meldingsplicht conform art. 53 van de Wamz blijft hoe dan ook van kracht. Wanneer er bij graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit direct bij de gemeente te worden gemeld.

#### Doorwerking in bestemmingsplan

Conform het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is voor gebieden met een lage

verwachtingswaarde geen archeologische dubbelbestemming van toepassing.

Omdat uitgegaan kan worden van een lage verwachtingswaarde binnen het plangebied wordt voorgesteld om voor dit gebied geen archeologische dubbelbestemming op te nemen.

#### 4.2.2 Cultuurhistorie

De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

Het bestaande pand is niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De cosmetische aanpassingen aan de buitenzijde van het pand kunnen zonder belemmering worden uitgevoerd. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

#### 4.3 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Wanneer een toekomstige functie mogelijk wordt belemmerd door de bodemkwaliteit (denk bijvoorbeeld aan een groentetuin op een voormalige vuilstortplaats), zal een verkennend bodemonderzoek moeten aantonen of dit daadwerkelijk het geval is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom van belang om te kijken of de toekomstige functie van het gebied niet in strijd is met de kwaliteit van de bodem.

Het bestemmingsplan beoogt een wijziging mogelijk te maken van een kantoorbestemming naar een woonbestemming zonder dat er graafwerkzaamheden plaats vinden. Gezien de huidige functie van het terrein valt niet te verwachten dat er sprake is van bodemvervuiling. Daar komt bij dat geen sprake is van graafwerkzaamheden.

Voor dit bestemmingsplan is een historisch bodemonderzoek opgesteld. Het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 1. De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn:

- Voor zover bekend hebben op de locatie geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. De onderzoekslocatie was in het verleden in gebruik als natuur/bos. Vanaf circa 2000 is op het terrein een kantoorpand aanwezig. Momenteel is het pand niet in gebruik.
- Voor zover bekend is op het terrein niet eerder bodemonderzoek uitgevoerd.
- In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn geen bodemverontreinigingen bekend, welke van invloed kunnen zijn op de bodemkwaliteit van onderhavige onderzoekslocatie.

Op basis van de gegevens van dit historisch onderzoek is te concluderen dat de locatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

#### 4.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen het onderwerp externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

1. het Plaatsgebonden Risico (PR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Kwetsbare bebouwing is niet toegestaan

binnen de zogenaamde  $10^{-6}$  contour van het PR;  
 2. het Groepsrisico (GR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.  
 In het kader van de externe veiligheid worden in hoofdzaak drie mogelijke risicobronnen onderscheiden:

- Inrichtingen, waarin opslag en/of verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.
- Transportroutes, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- Buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Voor elke risicobron is een apart wettelijk kader opgesteld waarin beschreven staat hoe met de risico's moet worden omgegaan. Het betreft hier de volgende wettelijke kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
- circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (cRNVGS).
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Om het aspect externe veiligheid te beoordelen is de Risicokaart van het IPO geraadpleegd. Op basis van informatie afkomstig van de risicokaart kan het volgende worden geconcludeerd.

#### **Inrichtingen**

In de nabijheid van het perceel bevinden zich geen inrichtingen die op basis van het Bevi een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **Transportroutes en buisleidingen**

In en in de omgeving van het plangebied bevinden zich geen transportroutes en buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.

Het plan zal in het kader van het vooroverleg worden voorgelegd aan de brandweer ter beoordeling van de risico's, waaronder het groepsrisico.

### **4.5 Geluid**

In 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Er wordt daarin onderscheid gemaakt tussen geluidsgevoelige en overige gebouwen. In de wet worden de volgende geluidsgevoelige objecten genoemd:

- a. woningen;
- b. onderwijsgebouwen;
- c. ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- d. bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aan te wijzen andere gezondheidszorggebouwen dan bedoeld onder b; een gymnastieklokaal maakt voor de toepassing van de wet geen deel uit van een onderwijsgebouw.

Op basis van de Wgh zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. In Woudenberg liggen geen spoorlijnen en gezondeerde bedrijventerreinen. Zodoende is in het kader van voorliggend plan uitsluitend het wegverkeerslawaai relevant, in dit geval het verkeer dat over de Geeresteinselaan rijdt.

#### **Wegverkeerslawaai**

Voor de locatie is geluidsonderzoek (Bijlage 2 Akoestisch onderzoek) uitgevoerd door Econsultancy. De te onderzoeken weg is de Geeresteinselaan, de N226. De weg is in een binnenstedelijk gebied gelegen en heeft maximaal twee rijstroken. De onderzoekszone bedraagt 200 meter. Binnen de zone dient de hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg in acht te worden genomen (art. 76 Wgh).

De bestemming is buitenstedelijk gelegen. Voor geluidgevoelige bestemmingen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde (de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting) van 48 dB (art. 82 lid 1 Wgh). Indien de geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde woningen uitkomt boven de 48 dB, kan er op bepaalde gronden ontheffing van de wettelijke voorkeursgrenswaarde verkregen worden (door burgemeester en wethouders van Woudenberg) tot 63 dB (art. 83 lid 2 Wgh).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de John F. Kennedylaan en de Nico Bergsteijnweg, onderzocht. De beide wegen zijn 30 km/uur wegen en kennen dus geen geluidszone. De verkeersgegevens van de wegen zijn verstrekt door de gemeente Woudenberg en ontleend aan de website van de provincie Utrecht. De gemeentelijke verkeersgegevens zijn gebaseerd op het verkeersmodel 2020. Voor de autonome groei is 1,0% per jaar gehanteerd. Het planjaar betreft 2025.

De ontwikkeling betreft een bestaand (leegstaand) kantoorpand. Hierdoor kan er in de situering, vorm en hoogte geen verandering plaatsvinden. Het pand zal intern en extern worden verbouwd.

Uit de berekeningen van de Geerensteinselaan blijkt, dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB zowel op de noord-, oost- en zuidgevel wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en in het kader van de bepaling van de minimaal te realiseren geluidwering van de gevel, is de geluidsbelasting van alle wegen, Geerensteinselaan, John F. Kennedylaan en de Nico Bergsteijnweg, gecumuleerd. Uit de berekeningen van de gecumuleerde geluidsbelasting blijkt, dat voor de noord-, oost- en zuidgevel een hogere geluidwering dient te worden toegepast dan de standaard 20 dB.

Uit de maatregelenstudie is gebleken dat er om verkeerskundige, landschappelijke en financiële redenen geen maatregelen getroffen kunnen worden. Er dient een hogere grenswaarde procedure te worden doorlopen. Deze hogere waarden dienen voor de vaststelling van het bestemmingsplan verkregen zijn. Over blijft het aanvragen van hogere waarden bij bevoegd gezag. Het wooncomplex heeft tenminste één geluidsluwe zijde, een zijde waarvan de geluidsbelasting lager is dan 48 dB.

Gemotiveerd kan worden dat er sprake is van een redelijke/goede ruimtelijke ordening, daar er een geluidsluwe zijde is, waar verblijfsruimten aan geprojecteerd kunnen worden, er zal goed worden geïsoleerd en de locatie betreft een invulling van leegstaand pand, dicht bij het centrum en daarom een gewilde woonlocatie.

Daar komt bij dat het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke 'Beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder Gemeente Woudenberg 2012'.

#### 4.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer. Hierin is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen verruimd. Doordat het NSL in werking is getreden, draagt op grond van het Besluit niet in betekenende mate een project niet bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde. De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.



Zoals in paragraaf 5.1 is beschreven is de netto-woningtoename in het plangebied 36 woningen. Met dit aantal valt de netto-woningtoename ver onder NIBM-grens. De toename ten gevolge van de woningbouw geldt daarom als 'niet in betekenende mate'.

Het aspect luchtkwaliteit vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

#### **4.7 Milieuhinder bedrijvigheid**

In verband met de ontwikkeling van de 36 appartementen is het van belang om inzichtelijk te maken of het woon- en leefklimaat niet worden gehinderd door bedrijvigheid in de omgeving. Anderzijds is het ook van belang dat de nieuwe woningen niet leiden tot beperkingen op de bedrijfsvoering van de reeds aanwezige bedrijvigheid.

Om inzichtelijk te maken of in de omgeving van het plangebied bedrijvigheid aanwezig is, dat van invloed is op de voorgenomen ontwikkeling, wordt uitgegaan van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009 van de Vereniging Nederlands Gemeenten (VNG). Hierbij gaat het om de in deze publicatie opgenomen categorisering van bedrijfstypen en de daarbij behorende richtafstanden ten opzichte van woonbebouwing.

Qua gebiedstypen waarop de richtafstanden betrekking hebben kunnen in gedeeld worden in een 'rustig woongebied' een 'gemengd gebied'. De richtafstanden zoals opgenomen in de tabellen gelden voor een 'rustig woongebied'. De richtafstanden kunnen voor een 'gemengd gebied' met één stap omlaag worden gebracht.

Het plangebied is te typeren als een gemengd gebied. Dit heeft te maken met de verschillende functies die voorkomen en met het feit dat het perceel aan een drukke weg ligt. In zijn algemeenheid kan hier er van uit worden gegaan dat de mate van hinder meer wordt geaccepteerd dan in een rustige woonwijk. Hierdoor kunnen de gegeven richtafstanden met één stap omlaag worden gebracht.

#### **Bedrijvigheid in de omgeving**

Ten westen van het plangebied ligt in het vigerende bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming (dierenarts) en het terrein van een manege. Ten zuiden, noorden en oosten liggen alleen woningen of bevindt zich het landelijk gebied.

Zowel een dierenarts als een manege vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit. Op basis van art. 3.117, eerste lid onder a geldt binnen de bebouwde kom voor het houden van dieren zonder geuremissie een afstand van 100 meter tussen het dierenverblijf / opslag van mest en een geurgevoelig object. Als eerste wordt beoordeeld of voldaan kan worden aan deze afstand. Indien de afstand niet wordt gerespecteerd wordt met behulp van een indicatieve geurberekening de geurbelasting ter plaatse van de appartementen inzichtelijk gemaakt.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een notitie geurhinder opgesteld. Deze notitie is bijgevoegd in bijlage 3. In onderstaande zijn de conclusies van het onderzoek overgenomen.

#### **Onderzoek**

Manege "De Valleiruiters is gevestigd aan de John F. Kennedylaan 2 te Woudenberg. Door de manege is geen melding ingediend in het kader van het Activiteitenbesluit. Daarom is niet bekend of permanent paarden aanwezig zijn op de manege. De afstand tussen de gebouwen van de manege en het kantoorgebouw bedraagt minimaal 120 meter<sup>1</sup>. Op de luchtfoto is mogelijk een mestopslag zichtbaar aan de zuidzijde van de stal. De afstand van het kantoorgebouw tot deze mogelijk opslag bedraagt eveneens meer dan 100 meter. De afstanden uit het Activiteitenbesluit worden gerespecteerd. Er wordt daarom geconcludeerd dat als gevolg van de manege sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de toekomstige woningen.

Het diergeneeskundig centrum De Vallei aan de John F. Kennedylaan 4 is gelegen op circa 35 meter afstand van het kantoorgebouw. De afstand van 100 meter zoals vermeld in het Activiteitenbesluit wordt daarmee niet gerespecteerd. Voor de dierenarts is een indicatieve geurberekening uitgevoerd. Ten behoeve van deze berekening is de milieuvergunning van de dierenarts (inmiddels van rechtswege veranderd in een melding Activiteitenbesluit) opgevraagd bij de gemeente Woudenberg.

Met behulp van V-Stacks vergunningen (versie 2010) is de geurbelasting van het dieren centrum bepaald ter plaatse van de toekomstige woningen. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geurbelasting ter plaatse van de toekomstige woningen maximaal  $0,2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  lucht bedraagt. De geurbelasting is berekend op diverse punten op de noord- en westgevel van het kantoorgebouw.

Op basis van het Activiteitenbesluit en de Wet geurhinder en veehouderijen geldt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom van concentratiegebieden een geurnorm van  $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  lucht. Aan deze geurnorm wordt ruim voldaan.

Voor het bepalen bij welk geurniveau nog sprake is van een aanvaardbare leefomgeving zijn geen wettelijke normen vastgelegd. Men kan zich in ieder geval niet beperken tot een toets aan de normen uit het Activiteitenbesluit of de Wet geurhinder en veehouderij, mede omdat deze slechts betrekking hebben op de geurhinder als gevolg van het individuele bedrijf. Aanvullend heeft Infomil de "Handreiking geurhinder en veehouderij" gepubliceerd. In deze handreiking is op pagina 98-99 de relatie opgenomen tussen de milieukwaliteit en het percentage geurgehinderden. In bijlage 6 van de "Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, aanvulling" is een relatie gelegd tussen de voorgrondbelasting en de geurhinder. De voorgrondbelasting is het geurniveau dat duidelijk door een bepaald bedrijf wordt veroorzaakt.

Op basis van de gegevens wordt geconcludeerd dat de milieukwaliteit voor geur ter plaatse als zeer goed beschouwd kan worden en dat ruim voldaan wordt aan wettelijke normen. Ter plaatse van de toekomstige woningen is voor het aspect geur dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.

## Conclusie

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.8 Waterparagraaf

### Algemeen

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

### Locatie

De waterbeheerder voor deze locatie is het Waterschap Vallei en Veluwe. In het kader van voornoemde wettelijke verplichting is voor het plangebied op 24 februari 2017 de digitale watertoets doorlopen via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl).

Uit de watertoets is naar voren gekomen dat er geen sprake is van een waterschapsbelang en dat een korte procedure doorlopen kan worden. Dit heeft te maken met het feit dat er geen nieuwbouw plaats vindt. De oppervlakte aan verharding neemt niet toe (het terrein is volledig verhard) en er zullen geen maatregelen worden genomen die van invloed zijn op de bestaande

watgangen en -partijen.

### **Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan. De waterparagraaf zal nog ter advies aan het waterschap worden voorgelegd.

## **4.9 Natuur**

In Nederland wordt de natuur beschermd op basis van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

### **4.9.1 Gebiedsbescherming**

De volgende natuurgebieden kunnen van invloed zijn op het project:

- Natura 2000;
- Beschermd natuurmonumenten;
- Nationaal Natuur Netwerk (NNN).

Het plangebied betreft een binnenstedelijke locatie. Grote delen van het ten noorden van het plangebied gelegen landgoed Geerestein is aangewezen als NNN. Het omzetten van de functie 'kantoor' naar 'wonen' zorgt niet voor negatieve effecten op het NNN-gebied. Er is geen sprake van bouwwerkzaamheden en qua eventuele hinder hebben appartementen doorgaans een mindere invloed op de omgeving dan kantoren.

### **4.9.2 Soortbescherming**

De Natuurbeschermingswet beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. De wet verbiedt diverse handelingen die kunnen leiden tot schade aan (populaties of individuen van) beschermde soorten (algemene verbodsbepalingen).

Wanneer het bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die beschermde planten en dieren kunnen bedreigen, is het verplicht om vooraf te toetsen of deze plannen kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dit het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, indien dit niet mogelijk is dienen de gevolgen voor beschermde soorten zoveel mogelijk beperkt te worden.

Aan het bestaande kantoorpand zullen aan de buitenzijde enkele werkzaamheden aan de gevel plaats vinden. Uit expert judgement is gebleken dat de huidige gevel zo is opgebouwd dat deze geen geschikte biotoop is voor beschermde soorten, zoals de vleermuis. De te realiseren bergingen op de westzijde van het terrein worden aangelegd op een terrein dat nu al verhard is.

Het ligt niet in de verwachting dat beschermde dier- of plantsoorten aanwezig zijn in het plangebied.

## **4.10 Leidingen en kabels**

Door het plangebied lopen geen kabels die een doorwerking behoeven in het kader van dit bestemmingsplan. Net ten zuiden van het plangebied ligt evenwijdig aan de J.F. Kennedylaan een rioolpersleiding. De beschermingszone van deze leiding ligt voor een beperkt deel binnen het plangebied.

#### 4.11 Verkeer en parkeren

##### **Verkeer**

De nieuwe woningen in het plangebied worden ontsloten via de bestaande ontsluiting aan de J.F. Kennedylaan. Voorheen was het pand in gebruik als kantoor en de toekomstige bestemming wordt wonen. De verkeersgeneratie voor kantoren liggen een stuk hoger dan die van woningen. Er is aldus sprake van een afnemende verkeersdruk op de J.F. Kennedylaan.

Over het terrein zal een langzaam verkeersroute lopen richting het landgoed Geerestein. Hiermee wordt de bereikbaarheid van het landgoed voor recreatief verkeer verbeterd.

##### **Parkeren**

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de parkeernormen zoals gegeven in "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van CROW. Ten aanzien van het plangebied wordt er van uitgegaan dat Woudenberg valt onder een weinig verstedelijkt gebied en dat sprake is van het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Hierbij geldt voor huurappartementen (midden/goedkoop) een minimale parkeernorm van 1 en een maximale parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Dit is inclusief het aantal van 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers.

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 36 appartementen mogelijk. Er zullen voor onderhavig plan het volgende aantal parkeerplaatsen nodig zijn:

- minimaal:  $1 \times 36 = 36$  parkeerplaatsen
- maximaal:  $1,8 \times 36 = 64,8$  parkeerplaatsen

Op de voorzijde van het terrein zullen 56 parkeerplaatsen aangeboden worden.

Met een gemiddelde van 1,55 parkeerplaats per appartement zit de norm aan de bovenkant van de bandbreedte van de CROW en zijn er daarmee voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

#### 4.12 Duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De provinciale ladder voor duurzame verstedelijking vloeit voort uit het Besluit ruimtelijke ordening. De duurzame verstedelijkingsladder houdt in dat, als de behoefte aan de voorgenomen verstedelijking is aangetoond, bij voorkeur de volgende volgorde wordt gehanteerd: eerst wordt gekeken naar de mogelijkheden voor herstructurering of transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied; voorts naar locaties die passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer. "Passende ontsluiting" van verstedelijkingslocaties betekent zo mogelijk ontsluiting per openbaar vervoer.

*Het begrip 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'*

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Naar analogie van de uitspraak ABRvS, 25 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:537 kan gesteld worden dat de omzetting van kantoor naar wonen geen stedelijke ontwikkeling is in de zin van de duurzaamheidsladder. Er zullen geen hoofdgebouwen worden gesloopt of bijgebouwd en het

ruimtebeslag tussen beide functies is vergelijkbaar. De functiewijziging heeft in vergelijking met het voorgaande gebruik een beperkte invloed op de druk op de omgeving. De enige toename in bebouwing betreft de bouw van 36 bergingen. Hierom hoeft de ladder niet doorlopen te worden.

Vanwege deze redenen is het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk aangezien geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

#### *De stappen van de ladder*

De 'stappen van de ladder' zijn in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

De voorgenomen functiewijziging van 'kantoor' naar 'wonen' sluit aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking':

1. met het voorgenomen plan wordt voorzien in de behoefte aan appartementen, zoals beschreven in de Woonvisie Woudenberg 2013+ (en aanvulling 2016+) (paragraaf 3.3).
2. het plan heeft betrekking op een bestaand pand waarvan de functie wordt omgezet naar wonen. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling;
3. het derde punt van de 'ladder' is niet van toepassing.

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

#### **4.13 Duurzaam bouwen**

De klimaatveranderingen, de eindigheid van de fossiele brandstof en het daarop anticiperende beleid van het Rijk, provincies en gemeenten vragen er om dat actief gekeken wordt naar duurzaamheid in nieuwbouwplannen. Het betreft thema's zoals CO<sub>2</sub>- en energiebesparing, duurzame energie en duurzaam bouwen.

Bij de realisering van de nieuwe woningen wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan gedacht worden aan energiezuinigheid en het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Onderhavig plan betreft de transformatie van een kantoorpand naar appartementen waardoor geen aandacht kan worden besteed aan alle duurzaamheidsaspecten zoals die gelden bij nieuwe woningen.

Duurzaamheidsambities kunnen na wederzijdse overeenstemming in privaatrechtelijke overeenkomsten worden vastgelegd. Met name bij transformaties zijn de mogelijkheden om de duurzaamheidsambities te realiseren beperkter dan in geval van nieuwbouw. Gezocht moet worden naar maatwerkoplossingen.

De transformatie bestaat met name uit het intern wijzigen van het pand. Op dit moment is nog niet duidelijk welke maatregelen genomen zullen/ kunnen worden. Dit wordt bij het indienen van de omgevingsvergunning voor het bouwen ingevuld.

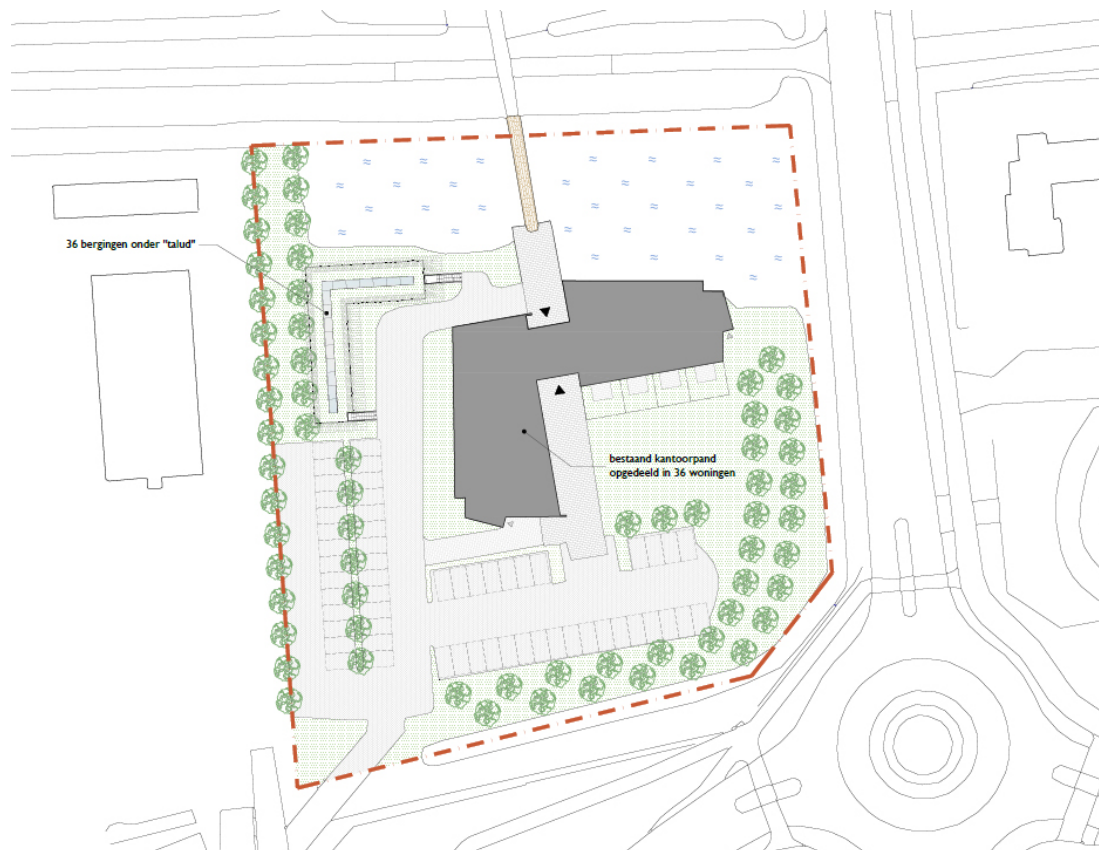


## Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

### 5.1 Toekomstige situatie

Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling zal het bestaande kantoorpand aan de binnenzijde worden verbouwd. Aan de buitenzijde zal sprake zijn van geringe aanpassingen. In totaal worden er 36 nieuwe appartementen gerealiseerd.

De bestaande parkeerplaatsen langs de J.F. Kennedylaan blijven gehandhaafd. Aan de westzijde van het terrein worden 36 bergingen gebouwd. Deze bergingen worden verdiept aangelegd en hebben vanaf maaiveld een hoogte van circa 1,5 meter. Toekomstige bewoners zullen gebruik maken van de bestaande ingang.



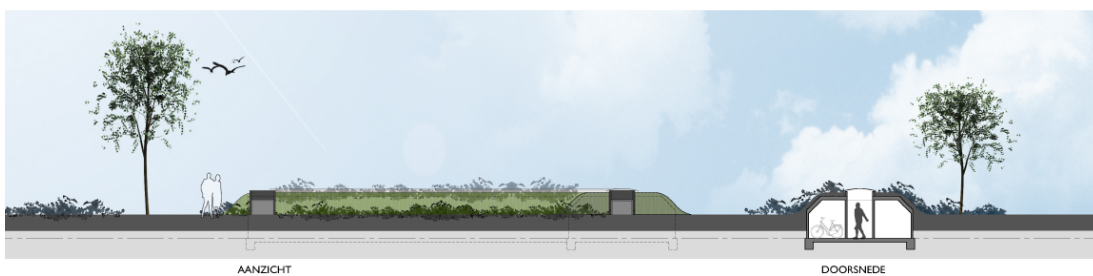
*afbeelding - toekomstige invulling plangebied*

Om de bereikbaarheid van landgoed Geerestein te vergoten zal over het terrein een langzaam verkeersroute beschikbaar zijn langs de westzijde van het perceel. Hierdoor is het landgoed Geerestein vanuit het dorp goed bereikbaar. Deze route wordt voorzien van een laanbeplanting zodat fietsers en wandelaars 'automatisch' kiezen voor de toegangsweg.





*afbeeldingen - noord- en westgevel*



*afbeelding - dwarsdoorsnede bergingen*



## Hoofdstuk 6 Juridische toelichting

Het bestemmingsplan kent vier hoofdbestemmingen, te weten Tuin, Verkeer - Verblijfsgebied, Water en Wonen. Met de bestemmingsregeling is aangesloten bij het omliggende bestemmingsplan 'Woudenberg Dorp, 1ste herziening'.

### Tuin

De gronden rondom het appartementencomplex dat nu al als groen is ingekleed krijgt de bestemming 'Tuin'. Alleen erf- en perceelafscheidings en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 2 m, zijn hier toegestaan.

### Verkeer - Verblijfsgebied

De insteekstraat en het parkeerterrein aan de zuidzijde van het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

### Artikel 5 Water

Het huidige water binnen het plangebied heeft conform het bestemmingsplan Woudenberg Dorp een waterbestemming gekregen. De huidige brug die vanaf het terrein richting het terrein van Landgoed loopt is positief bestemd.

### Artikel 6 Wonen

Het pand waar de transformatie wordt gerealiseerd krijgt in aansluiting op het bestemmingsplan Woudenberg Dorp een woonbestemming met een vergelijkbare juridische regeling. De woningen dienen gebouwd te worden binnen het bouwvlak en door middel van een hoogtemaat is de maximale bouwhoogte bepaald. Voor de te realiseren bergingen is een aanduiding op de verbeelding weergegeven. Hierin is onder andere de maximale hoogtemaat geregeld.

### Leiding - Riool

De rioolleiding welke evenwijdig aan de J.F. Kennedylaan loopt is positief bestemd. Aan weerszijden van deze leiding geldt een zakelijke recht strook waarmee rekening moet worden gehouden bij toekomstige ontwikkelingen en graafwerkzaamheden. De beschermingszone van deze leiding ligt net binnen het plangebied. Er zijn hier geen werkzaamheden voorzien.



## Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van 36 woningen. Het bouwplan wordt in zijn geheel voor eigen risico en rekening van de aanvrager gerealiseerd. Er zijn geen gemeentelijke kosten gemoeid bij de realisatie van de transformatie. De gemeente zal met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst tekenen.



## Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 8.1 Vooroverleg

Het concept bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg opgestuurd naar verschillende instanties. Er zijn vier reacties binnen gekomen, te weten van de provincie Utrecht, het waterschap Vallei en Veluwe, de Gasunie en de Veiligheidsregio Utrecht.

De Gasunie heeft aangegeven dat het plangebied buiten de 1%/lethaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding ligt en dat daarom ingestemd kan worden met het bestemmingsplan.

De provincie Utrecht heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

Het Waterschap heeft aangegeven zich aan te kunnen sluiten bij het positieve wateradvies dat uit de digitale watertoets is gekomen. Wel geeft het waterschap nog enkele aandachtspunten:

- Bij de realisatie van het verdiepte bijgebouw is aandachtspunt dat er geen water moet kunnen instromen vanuit de A watergang.
- Er zit een riool overstort(en) op de waterpartij. Het waterschap beveelt aan de ontwikkelende partij hiervan wel op de hoogte te stellen in verband met de toekomstige bewoners en de kwaliteit van hun leefomgeving. Voor een kantooromgeving is het toch wat minder belastend dan voor een woonomgeving.
- Het waterschap geeft aan dat een grondige verbouwing van het pand kansen geeft voor het (laten) afkoppelen van regenwater.

De Veiligheidsregio geeft aan dat het plangebied van het bestemmingsplan niet binnen de invloedssfeer ligt van een transport van gevaarlijke stoffen per spoor, water of buisleiding dan wel van objecten die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op circa 3000 meter ligt een object dat valt onder het Bevi en en het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO). Vanwege deze ligging wordt aangeraden de toekomstige woningen te voorzien van mechanische ventilatiesystemen die eenvoudig handmatig uitgeschakeld kunnen worden.

Wel ligt het plangebied binnen de invloedssfeer van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Woudenbergseweg. Echter, de vervoersintensiteit is zo laag dat geen sprake is van belemmeringen voor het bouwplan.

Te slotte geeft de veiligheidsregio enkele randvoorwaarden mee ten aanzien van bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid voor brandweervoertuigen. Deze voorwaarden worden doorgegeven aan de ontwikkelaar en meegenomen in het verdere ontwerp van het terrein.

### 8.2 Zienswijzen

PM



## Bijlagen bij de toelichting



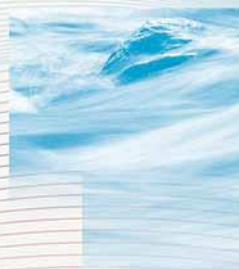


## Bijlage 1 Historisch bodemonderzoek

# Historisch bodemonderzoek

Geeresteinselaan 39 te Woudenberg

Documentcode: 15M8038.RAP001



## **Historisch bodemonderzoek**

Geeresteinselaan 39 te Woudenberg

Documentcode: 15M8038.RAP001

### **Opdrachtgever**

OSV Amsterdam B.V.  
Hogehilweg 7k  
1101 CA Amsterdam

### **Contactpersoon opdrachtgever**

Dhr. K. Holtrop

### **Contactpersonen LievensenseCSO**

De heer ing. E. Schellekens  
+31 (0)88 910 2033

[ESchellekens@LievensenseCSO.com](mailto:ESchellekens@LievensenseCSO.com)

De heer drs. S. Kunst  
+31 (0)88 910 2020

[SKunst@LievensenseCSO.com](mailto:SKunst@LievensenseCSO.com)

Projectcode	15M8038
Documentnummer	15M8038.RAP001
Versiedatum	2 maart 2017
Status	Definitief

<b>Autorisatie</b>			
Documentnummer	Versiedatum	Status	
15M8038.RAP001	2 maart 2017	Definitief	
Opgesteld door:	Functie	Datum	Paraaf
De heer E. Schellekens	Adviseur bodem	14.07.2015	
Geverifieerd door:	Functie	Datum	Paraaf
Dhr. drs. S. Kunst	Senior adviseur	14.07.2015	
Akkoord projectleider:	Functie	Datum	Paraaf
Dhr. drs. S. Kunst	Senior adviseur	14.07.2015	

**LIEVENSECSO MILIEU B.V.**

<b>HOOFDKANTOOR</b>	<b>REGIOKANTOOR LEEUWARDEN</b>	<b>REGIOKANTOOR DEVENTER</b>	<b>REGIOKANTOOR MAASTRICHT</b>	<b>REGIOKANTOOR HOOGVLIET</b>
Postbus 2	Postbus 422	Postbus 2018	Postbus 1323	Postbus 551
3980 CA Bunnik	8901 BE Leeuwarden	7420 AA Deventer	6201 BH Maastricht	3190 AM Rotterdam-Hoogvliet
Regulierenring 6	Orionweg 28	Gotlandstraat 26	Sleperweg 10	Hoefsmidstraat 41
3981 LB Bunnik	8938 AH Leeuwarden	7418 AZ Deventer	6222 NK Maastricht	3194 AA Rotterdam-Hoogvliet

E-mail: [info@LievensenseCSO.com](mailto:info@LievensenseCSO.com)  
KvK-nummer : 30152124

Website: [LievensenseCSO.com](http://LievensenseCSO.com)  
BTW-nummer: NL. 8075.03.368.B.01

IBAN: NL63ABNA0570208009

# Inhoudsopgave

Hoofdstuk	Pagina
<b>1 Inleiding .....</b>	<b>1</b>
<b>2 Vooronderzoek .....</b>	<b>2</b>
2.1 Locatiegegevens .....	2
2.2 Historisch gebruik.....	3
2.3 Huidig gebruik en locatie-inspectie.....	3
2.4 Toekomstig gebruik.....	3
2.5 Uitgevoerde bodemonderzoeken .....	4
2.6 Regionale bodemopbouw en geohydrologie.....	4
<b>3 Conclusies en aanbevelingen.....</b>	<b>5</b>

## Bijlagen

Bijlage 1	Regionale ligging van de onderzoekslocatie
Bijlage 2	Situatietekening onderzoekslocatie
Bijlage 3	Kadastrale situatie
Bijlage 4	Oude topografische kaarten
Bijlage 5	Afkortingen en begrippen
Bijlage 6	Foto's van de locatie

## **1 Inleiding**

In opdracht van de gemeente Woudenberg heeft LievensCSO Milieu B.V. een historisch bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie Geeresteinlaan 39 te Woudenberg. De regionale ligging van de locatie is weergegeven in bijlage 1.

De aanleiding voor dit historisch bodemonderzoek betreft de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en herontwikkeling van de locatie.

Het doel van het uitvoeren van dit historisch bodemonderzoek is het inventariseren van relevante beschikbare gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit door middel van een bureaustudie inclusief een locatie-inspectie. Dit onderzoek kan later als startpunt dienen voor een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740.

Het uitgevoerde onderzoek heeft bestaan uit een standaard vooronderzoek conform de NEN 5725 (Bodem – Landbodem – strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, januari 2009).

In hoofdstuk 2 worden de resultaten van het vooronderzoek weergegeven. In hoofdstuk 3 zijn de conclusies en aanbevelingen opgenomen.

Voor een uitleg van de in dit rapport gebruikte begrippen en afkortingen wordt verwezen naar bijlage 5.

## 2 Vooronderzoek

Het vooronderzoek is verricht op standaardniveau op basis van onderzoeksprotocol NEN 5725 (strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, januari 2009).

Tijdens het vooronderzoek is specifiek gelet op de volgende zaken:

- a) voormalige bedrijven;
- b) gedempte sloten;
- c) ondergrondse tanks;
- d) huidige bedrijven;
- e) bodemonderzoekslocaties;
- f) toepassingslocaties.

Tijdens het vooronderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Website [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl);
- Gemeente Woudenberg;
- Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU);
- Topografische kaarten uit de jaargangen 1903, 1909, 1932, 1952, 1972, 1982, 1989 en 1995 via [www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl);
- Google Maps;
- Kadaster.

Daarnaast zijn gegevens over de bodemopbouw en geohydrologie verzameld en is een locatie-inspectie uitgevoerd. De resultaten van het vooronderzoek zijn in onderstaande paragrafen opgenomen.

### 2.1 Locatiegegevens

In onderstaand overzicht zijn de algemene gegevens van de locatie opgenomen:

Oppervlakte:	Circa 11.000 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens:	Gemeente Woudenberg, Sectie B, Nummer 5155
Voormalig gebruik:	Bedrijfspan
Huidig gebruik:	Leegstaand
Toekomstig gebruik:	Wonen
Bebouwing:	Voormalig bedrijfspan
Verhardingen:	Gedeeltelijk onverhard en gedeeltelijk verhard met klinkers
Opslagtanks:	Niet bekend
Asbesthoudende materialen:	Voor zover bekend zijn op de locatie geen asbesthoudende materialen aanwezig
Gedempte sloten:	Op de locatie zijn gedempte sloten aanwezig

De locatie tot voor kort in gebruik geweest als kantoorgebouw. De bedrijfsactiviteiten op de locatie zijn beëindigd en op dit moment staat het pand leeg. De opdrachtgever heeft het voornemen om in het voormalige kantoorpand woningen/appartementen te realiseren.

Het kantoorpand is relatief jong (gebouwd in 1993) en blijft gehandhaafd. De locatie is deels verhard met klinkers (parkeerplaatsen). Op de locatie hebben in het verleden voor zover bekend geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. In bijlage 2 is een situatietekening van de onderzoekslocatie opgenomen. In bijlage 3 is de kadastrale situatie opgenomen.

## **2.2 Historisch gebruik**

In bijlage 3 zijn de topografische kaarten uit de jaargangen 1903, 1909, 1932, 1952, 1972, 1982, 1989 en 1995 opgenomen (bron: [www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl)). De onderzoekslocatie was tot minimaal 1995 in gebruik als natuur/bos. In 1993 is het bestaande kantoorpand gebouwd. Uit de historische kaarten blijkt dat de bestaande vijver na 1995 is aangelegd.

## **2.3 Huidig gebruik en locatie-inspectie**

Op 29 juni 2015 is een locatie-inspectie uitgevoerd. Het zuidelijk en westelijk deel van de locatie is voor een groot deel ingericht als parkeerplaats met een tegelverharding. Met behulp van enkele proefboringen is vastgesteld dat onder de klinkerverharding geen puin aanwezig is. Ter plaatse van het noordelijk deel van de locatie is een vijver aanwezig. Het terrein zuidelijk van het gebouw (tuin) is opgehoogd met circa 0,5 meter grond. Op het moment van de locatie inspectie was het terrein en het pand niet in gebruik.

Noordwestelijk van het kantoorpand is een elektriciteitshuisje aanwezig (Geeresteinselaan nummer 39a). Uit de gegevens van het vooronderzoek blijkt dat op de locatie een aantal sloten gedempt is. Tijdens de locatie-inspectie zijn ter plaatse van deze dempingen enkele proefboringen gezet, waarbij geen bodemvreemd materiaal is waargenomen of een afwijkende grondsoort die kan duiden op een demping.

Tijdens de locatie-inspectie zijn op de onderzoekslocatie aan de oppervlakte geen puin of asbestverdachte materialen aangetroffen.

Foto's van de onderzoekslocatie zijn opgenomen in bijlage 6.

## **2.4 Toekomstig gebruik**

Er zijn plannen om in het bestaande kantoorpand in de toekomst woningen/appartementen te bouwen. Voor de herontwikkelingen is een omgevingsvergunning nodig.



## 2.5 Uitgevoerde bodemonderzoeken

Op de locatie heeft voor zover bekend niet eerder bodemonderzoek plaatsgevonden.

In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen in grond of grondwater bekend, welke van invloed kunnen zijn op de bodemkwaliteit op onderhavige onderzoekslocatie.

## 2.6 Regionale bodemopbouw en geohydrologie

De navolgende gegevens zijn ontleend aan de Grondwaterkaart van Nederland, blad Utrecht (TNO-Dienst Grondwaterverkenning, 1978).

De maaiveldhoogte in Woudenberg bedraagt gemiddeld circa 5 m+NAP.

De regionale bodemopbouw in Woudenberg en omgeving kan globaal als volgt worden geschematiseerd:

Tabel 2.1: Regionale bodemopbouw

Meters t.o.v. NAP	geologische omschrijving	lithostratigrafie	Grondsoort
5 tot -8	1 <sup>e</sup> watervoerend pakket	Formaties van Twente	(matig) grof zand
-8 tot -14	1 <sup>e</sup> slecht doorlatende laag	Eemformatie	klei
Vanaf -14	2 <sup>e</sup> watervoerend pakket	Formaties van Sterksel, Enschede en Harderwijk	(matig) grof zand

Het eerste watervoerend pakket heeft een doorlaatvermogen (transmissiviteit) van circa 50 m<sup>2</sup>/dag.

De locatie ligt in een gebied waar regionaal infiltratie optreedt. Het freatisch grondwater staat op circa 2 m-mv. Het grondwater in het eerste watervoerend pakket stroomt regionaal in noord- tot noordwestelijke richting.

Het dichtstbijzijnde grondwaterbeschermingsgebied is 'Woudenberg'. De afstand van de locatie tot het puttenveld (waterwingebied) bedraagt circa 3 km.

### 3 Conclusies en aanbevelingen

In opdracht van de gemeente Woudenberg heeft LievensenseCSO Milieu B.V. een historisch bodemonderzoek op basis van de NEN 5725 uitgevoerd voor de locatie Geeresteinlaan 39 te Woudenberg.

De aanleiding voor dit historisch bodemonderzoek betreft de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en herontwikkelingen van de locatie.

De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn hieronder weergegeven:

- Voor zover bekend hebben op de locatie geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. De onderzoekslocatie was in het verleden in gebruik als natuur/bos. Vanaf 1993 is op het terrein een kantoorpand aanwezig. Momenteel is het pand niet in gebruik.
- Voor zover bekend is op het terrein niet eerder bodemonderzoek uitgevoerd.
- In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn geen bodemverontreinigingen bekend, welke van invloed kunnen zijn op de bodemkwaliteit van onderhavige onderzoekslocatie.


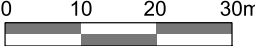

Op basis van de gegevens van dit historisch onderzoek is te concluderen dat de locatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging.

# Bijlagen

**Bijlage 1**      **Regionale ligging van de onderzoekslocatie**

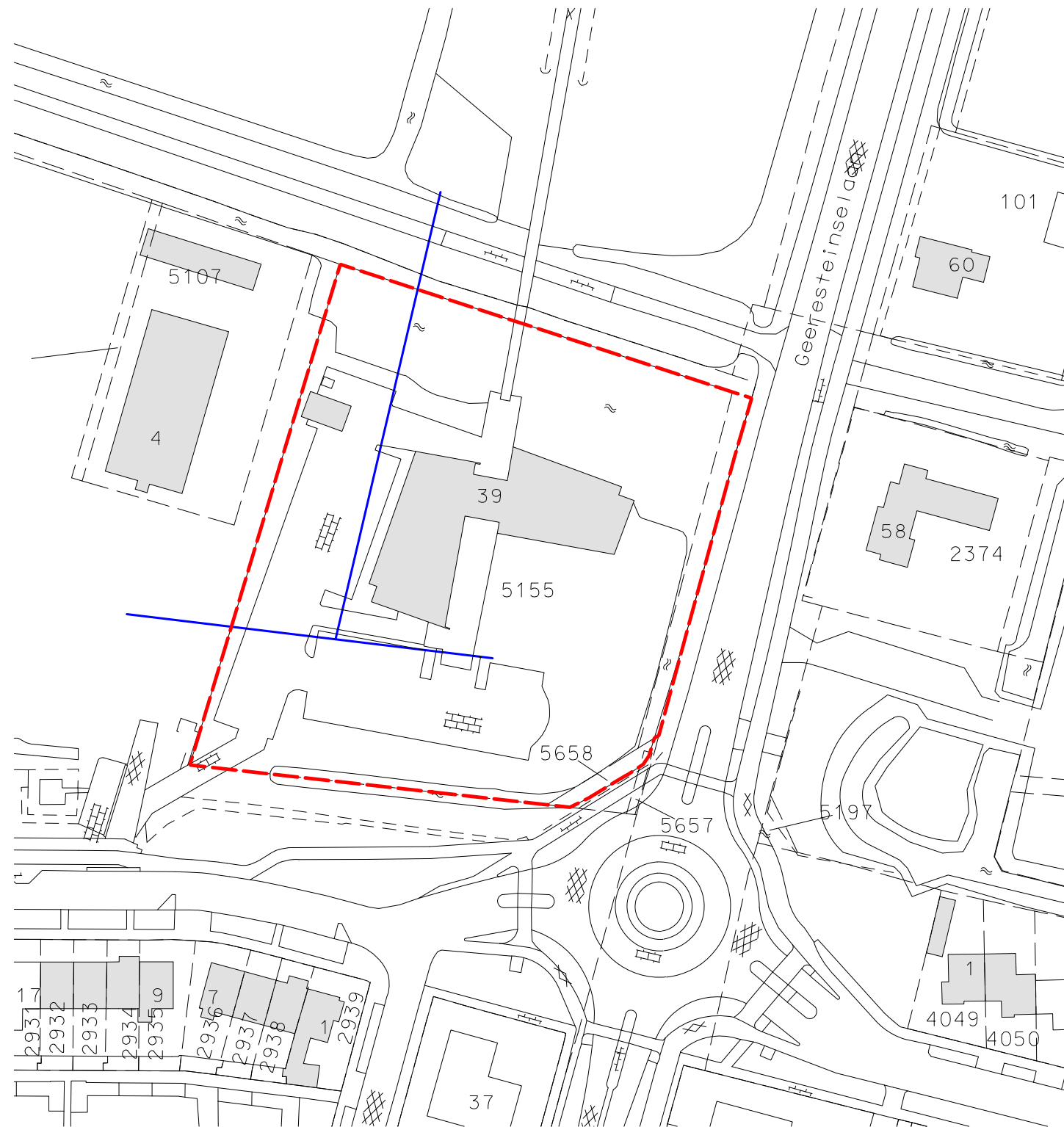




Opdrachtgever gemeente Woudenberg	Bijlage 1	Tekenaar G. Lodeweges	
Project nummer 15M8038		Veldwerker(s) E. Schellekens	
Locatie Woudenberg		Datum veldwerk 29-06-2015	
Historisch onderzoek Geeresteinlaan 39		Datum tekening 13 juli 2015	
Subtitel		Schaal 1: 1000      Formaat A3 	
			






**Bijlage 2**      **Situatietekening onderzoekslocatie**



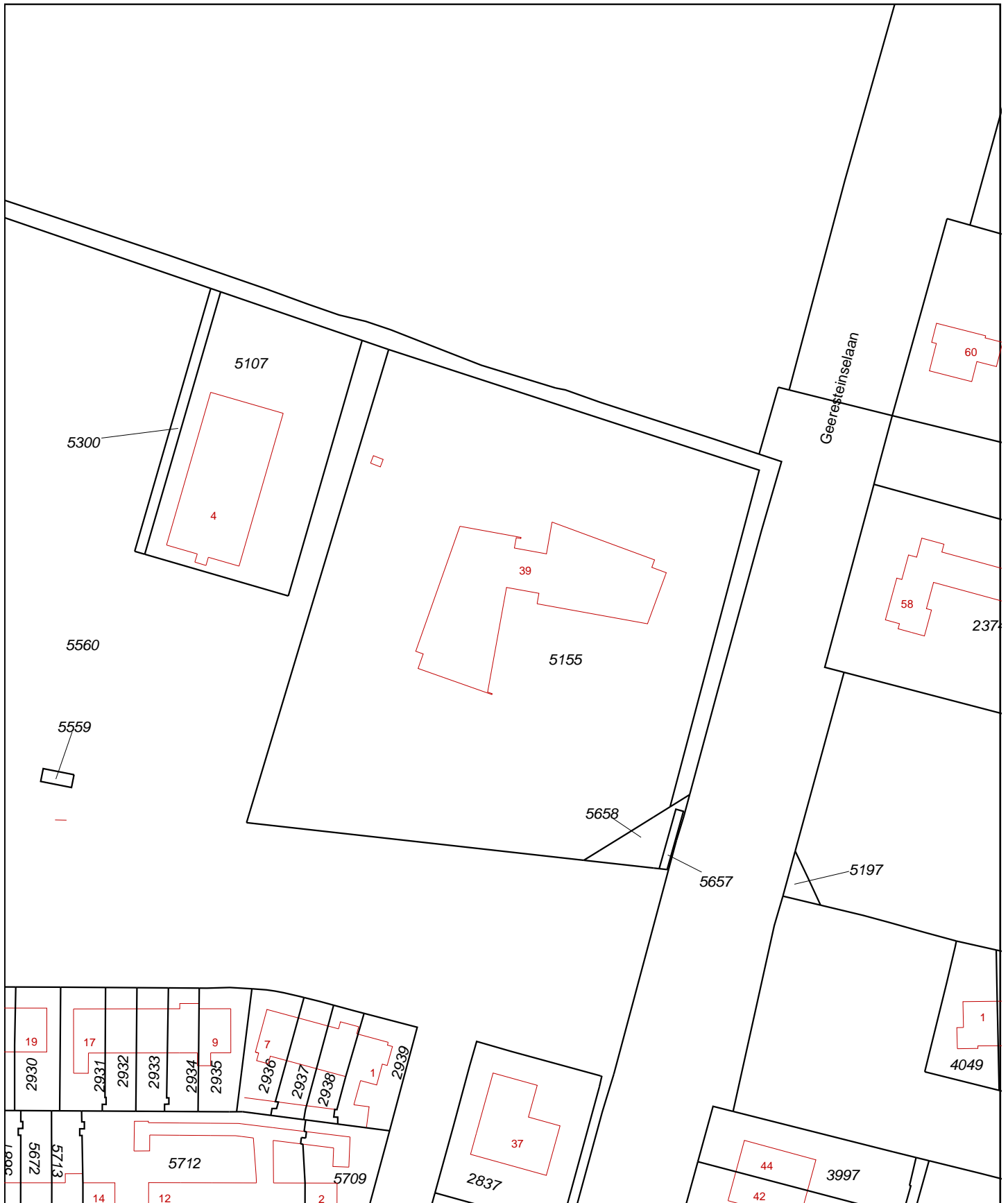
### Legenda

-  begrenzing locatie
-  Hartlijn voormalige sloot

Opdrachtgever gemeente Woudenberg	Bijlage 2
Project nummer 15M8038	
Locatie Woudenberg	
Historisch onderzoek Geersteinelaan 39	
Subtitel	
Tekenaar G. Lodeweges	
Veldwerker(s) E. Schellekens	
Datum veldwerk 29-06-2015	
Datum tekening 13 juli 2015	
Schaal 1: 1000	Formaat A3 
 infra water milieu	

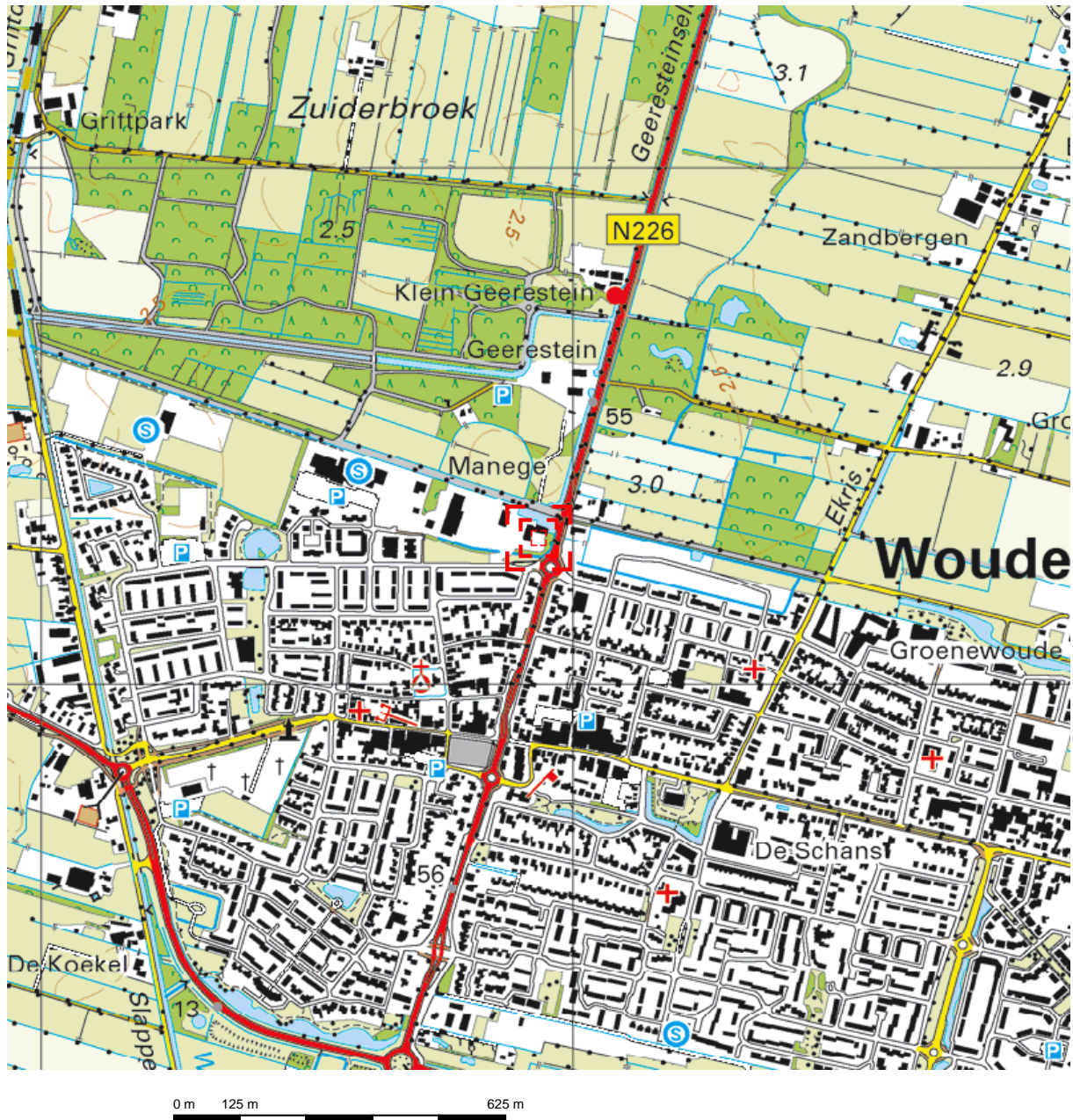
**Bijlage 3**      **Kadastrale situatie**






<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 2 juli 2015</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>Woudenberg</p> <p>Sectie</p> <p>B</p> <p>Perceel</p> <p>5155</p>	<p><b>Woudenberg</b></p> <p>B</p> <p>5155</p>	
---	---	---	--

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object **WOUDENBERG B 5155**  
Geeresteinselaan 39, 3931 JA WOUDEBERG  
CC-BY Kadaster.



<p><b>BEBOUWING</b></p> <p>a bebouwd gebied b bebouwen c hoogbouw d kas</p> <p><b>WEGEN</b></p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p><b>SPOORWEGEN</b></p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p><b>HYDROGRAFIE</b></p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p><b>BODEMGEBUIK</b></p> <p>a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p><b>OVERIGE SYMBOLEN</b></p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine a oliepompijninstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a Pl b Gp c . a . b . c . a . b . c . a . b . c . a . b . c .</p>
--	--	--

# Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: WOUDENBERG B 5155 2-7-2015  
Geeresteinselaan 39 3931 JA WOUDENBERG 10:02:30  
Uw referentie: 15M8038  
Toestandsdatum: 1-7-2015

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: WOUDENBERG B 5155  
Grootte: 64 a 70 ca  
Coördinaten: 156934-455284  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJFVIGHEID (KANTOOR) ERF - TUIN  
Locatie: Geeresteinselaan 39  
3931 JA WOUDENBERG  
Geeresteinselaan 39 A  
3931 JA WOUDENBERG  
Ontstaan op: 5-6-2000  
Ontstaan uit: WOUDENBERG B 2948 gedeeltelijk

**Aantekening kadastraal object**

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN  
Ontleend aan: ATG 75252 d.d. 15-9-2011

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

**Gerechtigde****EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT**

Jonkheer Pieter Cornelis Hooft  
Surinamestraat 13 B  
2585 GG 'S-GRAVENHAGE  
Postadres: Vieweg 9  
3931 MA WOUDENBERG  
Geboren op: 31-12-1941  
Geboren te: AMSTERDAM  
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)  
Recht ontleend aan: HYP4 4343/20 reeks UTRECHT  
Eerst genoemde object in WOUDENBERG B 2948  
brondocument:

**Aantekening recht**

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND  
Ontleend aan: BSA 506/16003 reeks UTRECHT d.d. 13-6-2005

---

Betreft: WOUDENBERG B 5155 2-7-2015  
Geeresteinselaan 39 3931 JA WOUDENBERG 10:02:30  
Uw referentie: 15M8038  
Toestandsdatum: 1-7-2015

---

**Gerechtigde****ERFPACHT**

Nieuw Geerestein Bv  
Vieweg 9  
3931 MA WOUDENBERG

Zetel: WOUDENBERG  
KvK-nummer: 31034411 (Bron: NHR)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 6553/54 reeks UTRECHT d.d. 10-8-1990  
Eerst genoemde object in WOUDENBERG B 2948  
brondocument:  
Einddatum: 1-4-2020

**Aantekening recht**

EINDDATUM RECHT

Einddatum: 1-4-2020  
Ontleend aan: HYP4 6553/54 reeks UTRECHT d.d. 10-8-1990

---

Einde overzicht

---

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

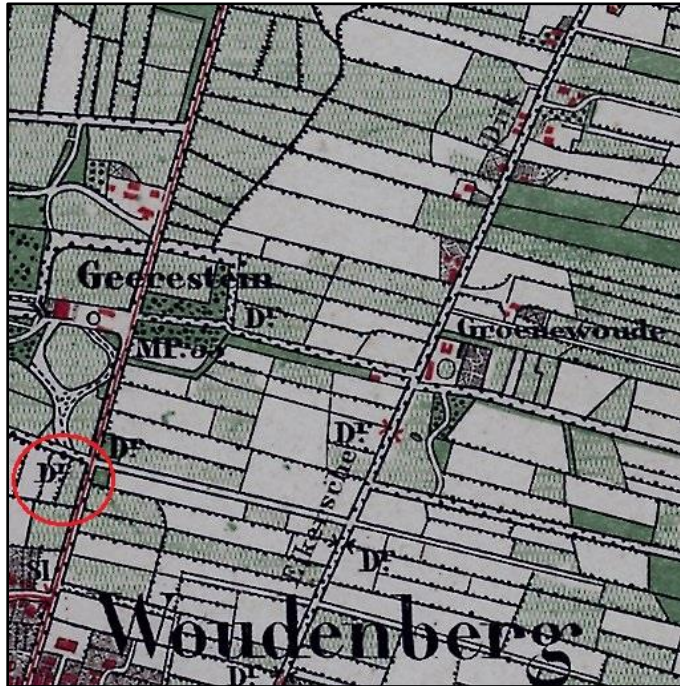
**Bijlage 4**      **Oude topografische kaarten**



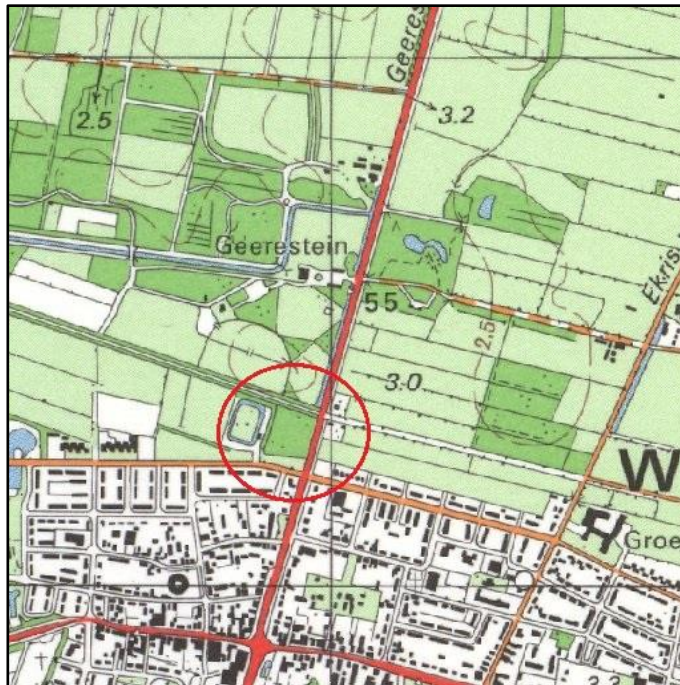






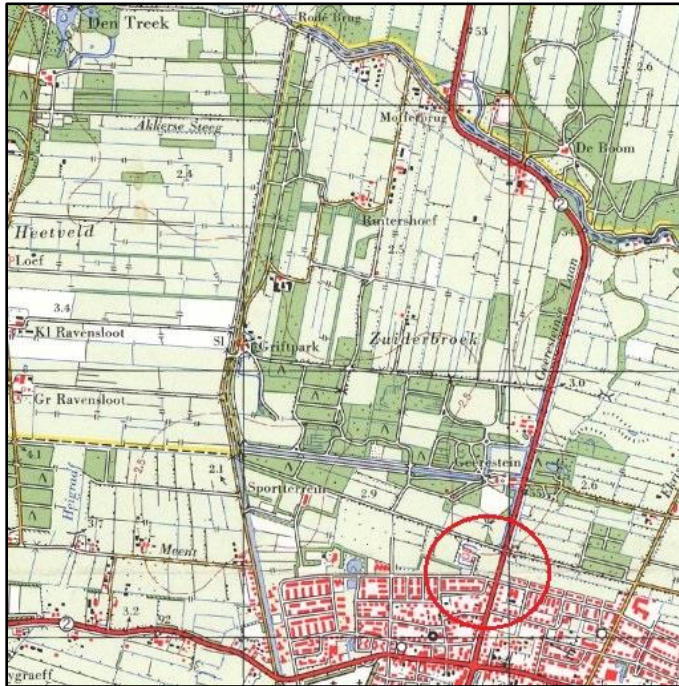


Topografische Kaart 1972 (bron: [www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl))

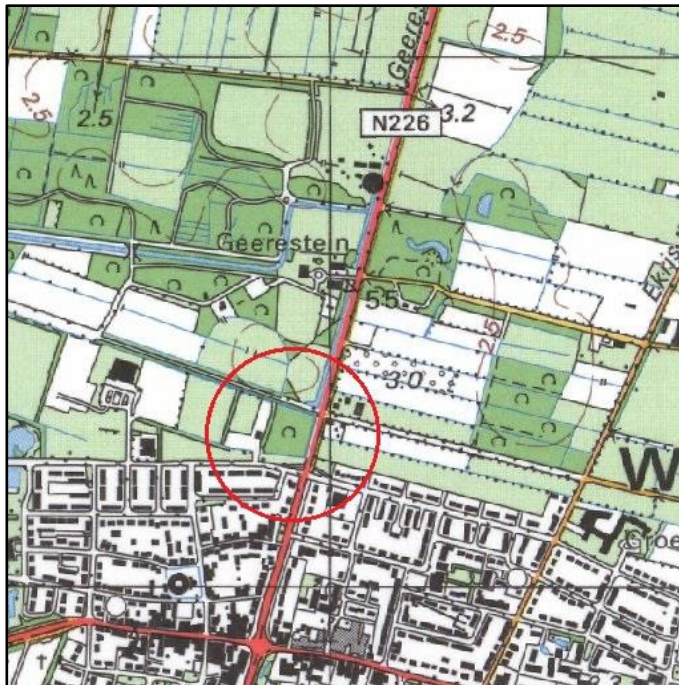


Topografische Kaart 1982 (bron: [www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl))





Topografische Kaart 1989 (bron: [www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl))



Topografische Kaart 1995 (bron: [www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl))

## Bijlage 5      Afkortingen en begrippen

### Algemeen

**M-mv:** meter beneden het maaiveld

**Bodem:** Driedimensionaal lichaam dat een deel van het bovenste gedeelte van de aardkorst beslaat en eigenschappen heeft die verschillen van het onderliggende gesteente als gevolg van interacties tussen klimaat, levende organismen (met inbegrip van menselijke activiteit), moedermateriaal en reliëf.

**Bodemverontreiniging:** Het totale bodemvolume waarvan de concentraties van één of meer stoffen boven de streefwaarde (WBB) of lokale achtergrondwaarde liggen.

**Vooronderzoek:** Het verzamelen van beschikbare gegevens over bodemgesteldheid, geohydrologische situatie alsmede het vroeger, huidig en toekomstig gebruik van de locatie en de directe omgeving.

**Verkennd bodemonderzoek:** Een bodemonderzoek dat ten doel heeft met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op een bepaalde locatie bodemverontreiniging aanwezig is.

**Nader bodemonderzoek:** Onderzoek in het kader van de saneringsparagraaf van de Wet bodembescherming met als doel het vaststellen van de aard en concentraties van de verontreinigende stoffen en de omvang van de bodemverontreiniging om, in het licht van de (potentiële) mogelijkheden van blootstelling en verspreiding, te bepalen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en om urgentie van de sanering vast te stellen.

**Bodemsanering:** Technische maatregelen die tot doel hebben bodemverontreiniging te verwijderen, te isoleren of te beheersen.

### Geohydrologie

**Geohydrologie:** Samenhang tussen de bodem van een gebied en het gedrag (bijv. stroming) van het grondwater.

**Afzetting:** In bepaald geologisch tijdperk ontstaan bodemmateriaal, dat door wind of water is afgezet.

**Deklaag:** Slecht doorlatende bovenste bodemlaag.

**Eerste watervoerend pakket:** Minst diep gelegen goed waterdoorlatende bodemlaag.

**Infiltratie:** Het binnentreden van water in de bodem door het grondoppervlak.

**Inzijing:** Neerwaarts gerichte grondwaterstroming.

**Kwel:** Opwaarts gerichte grondwaterstroming.

### **Bodemkunde**

**Achtergrondgehalte:** Gemiddeld gehalte aan een bepaalde verontreinigde stof, zoals dat algemeen in de omgeving van de locatie wordt aangetroffen.

**Locatiespecifieke omstandigheden:** Terreinsituatie, bodemopbouw, terreingebruik e.d., die bepalend zijn voor de risico's, die een verontreiniging kan opleveren.

**Lutumgehalte:** Gehalte aan deeltjes kleiner dan 2 µm in de bodem.

**Humusgehalte:** Gehalte aan organisch stof in de bodem.

**Vergraven laag:** Bodemlaag, die door (menselijke) activiteiten verstoord is en daardoor niet meer de oorspronkelijke gelaagdheid vertoont.

**Verontreinigingskenmerken:** Kenmerken in de bodem, zoals afwijkende geuren en kleuren, die mogelijk duiden op de aanwezigheid van verontreinigde stoffen.

### **Laboratoriumonderzoek**

**Mengmonster:** Grondmonster dat is samengesteld uit meerdere monsters van verschillende locaties bestemd voor chemische analyse.

**Chromatogram:** Grafiek, die het resultaat is van een bepaalde analysemethode in het laboratorium en waarmee de aard en de concentratie van de te onderzoeken stoffen kunnen worden bepaald.

**Detectiegrens:** Laagst meetbare gehalte/concentratie met een bepaalde analysemethode.

**GC/MS:** Gas-chromatografie met Massa-Spectrometrie, methode om in het laboratorium aard en gehalte aan vooraf onbekende stoffen te bepalen.

**pH:** Zuurgraad, hoe lager de pH, hoe zuurder.

**EC:** Elektrisch geleidingsvermogen

### **Parameters**

**Aromaten:** Benzeen, toluen, ethylbenzeen en xyleen zijn stoffen die behoren tot de chemische familie van de aromaten. Ze worden gewonnen uit steenkoolteer en aardolie en gebruikt als oplosmiddel voor verf, rubber, was en oliën. Ook worden aromaten toegevoegd aan brandstoffen, zoals benzine, ter verhoging van het octaangehalte. Aromaten zijn vluchtig en lossen goed op in het grondwater. Ze worden in het algemeen

relatief snel met het grondwater verspreid. Aromaten zijn biologisch redelijk afbreekbaar. Benzeen is kankerverwekkend en wordt als zeer giftig beschouwd. De overige aromaten zijn minder giftig.

**PCB's:** PCB's zijn een uitgebreide familie van polychloorbifenylen. PCB's zijn doorgaans wit kristallijne stoffen met een lage dampspanning en slechte oplosbaarheid in water. De stoffen lossen goed op in olie. De stoffen zijn biologisch slecht afbreekbaar en hopen op in vetweefsel. Sinds 1985 is de productie van deze stoffen verboden. Door de slechte brandbaarheid zijn deze stoffen gebruikt in de industrie als bijmenging in smeermiddel en koelvloeistoffen in transformatoren en isolatoren. Ook zijn PCB's in het verleden gebruikt in verven en lakken. De stoffen zijn carcinogeen en kunnen o.a. leverschade veroorzaken. De giftigheid verschilt per verbinding.

**Halogeenkoolwaterstoffen:** Halogeenkoolwaterstoffen zijn vluchtige organische verbindingen waarin één of meer chloor- of broomatomen voorkomen. Zij worden veel gebruikt als ontvettingsmiddel voor metalen, als verfabbijtmiddel, als chemisch reinigingsmiddel ('dry-cleaning'), als brandblusmiddel of als oplosmiddel voor verf, lak of lijm. Halogeenkoolwaterstoffen zijn zeer vluchtig en goed oplosbaar in grondwater. Omdat deze stoffen zwaarder zijn dan water kunnen ze tot zeer diep in de bodem doordringen. Halogeenkoolwaterstoffen zijn biologisch afbreekbaar. Halogenen zijn giftig. Acute effecten zijn geïrriteerde slijmvliezen en een narcotisch effect. Bij langdurige blootstelling kan schade aan het (centrale) zenuwstelsel optreden.

**Minerale olie:** Minerale olie bestaat uit een mengsel van koolwaterstofketens met een lengte van 10 (C-10) tot 40 (C-40) koolstofatomen en wordt gewonnen uit aardolievelden. Onder minerale olie worden verstaan: brandstoffen (diesel, benzine, huisbrandolie, stookolie), smeerolie, motorolie, snij-en walsolie, oplosmiddelen (terpentine, thinner) en teerolie. Aan het voorkomen en de verdeling van de ketenlengtes kan men zien om wat voor olie het gaat. Lichte oliesoorten als thinner en benzine zijn zeer vluchtig, relatief goed oplosbaar en vrij mobiel in de bodem. Zware oliesoorten zijn minder vluchtig en veel minder mobiel in de bodem. Minerale olie is redelijk goed biologisch afbreekbaar. Minerale olie is in vergelijking tot de overige hier genoemde stoffen weinig giftig, maar kan wel stankoverlast en hoofdpijnklachten veroorzaken.

**PAK's:** PAK staat voor Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen; voorbeelden zijn naftaleen en ben-zo(a)pyreen. PAK's zijn roetachtige stoffen, die ontstaan bij de onvolledige verbranding van koolwaterstoffen, bijvoorbeeld bij de productie van cokes of steenkoolgas. PAK's worden toegepast bij de productie van rubber, verf, kunststoffen, lakken, minerale oliën en teer- en asfaltproducten. In de uitlaatgassen van motoren komen PAK als roetdeeltjes voor. In verkeersrijke gebieden worden daarom vaak relatief hoge achtergrondgehalten in de bodem aangetroffen. PAK's zijn niet vluchtig, vrijwel onoplosbaar in grondwater en zeer slecht biologisch afbreekbaar. Ze worden niet tot nauwelijks met grondwater verspreid. Sommige PAK's, waaronder ben-zo(a)pyreen, zijn kankerverwekkend en giftig en komen daarom op de zwarte lijst voor.

**Zware metalen:** Zware metalen zijn metalen met een soortelijk gewicht groter dan 5.000 kg/m<sup>3</sup>. Voorbeelden zijn barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink. Zware metalen komen in Nederland van nature in de bodem voor in gehalten van 0,1 tot maximaal ongeveer 100 mg/kg (achtergrondwaarden). Ze worden gebruikt in de metaalindustrie, in de galvanische industrie, in de chemische industrie als katalysator en pigment en in de elektronische industrie. Lood is tot voor kort als anti-klop middel aan benzine toegevoegd. In verkeersrijke gebieden worden daarom relatief hoge achtergrondgehalten lood in de grond aangetroffen. Zware metalen zijn niet vluchtig en slecht oplosbaar. Ze worden sterk gebonden aan klei- en humusdeeltjes in de grond en worden relatief langzaam getransporteerd met het grondwater. Zware metalen zijn niet biologisch afbreekbaar. De giftigheid van zware metalen loopt uiteen. Cadmium en kwik zijn vanwege hun giftigheid op de zwarte lijst geplaatst. Metalen als kobalt, koper, molybdeen en zink vervullen een belangrijke rol bij de stofwisseling in het menselijk lichaam en zijn pas giftig bij relatief hoge doses. Meestal gaat het bij de giftigheid ook om de combinatie van diverse stoffen. Bariumzouten kunnen giftig zijn. Dit hangt echter samen met de oplosbaarheid van dit zout.

**Bijlage 6**      **Foto's van de locatie**





Foto 1: Inrit en voorzijde gebouw



Foto 2: Inrit en voorzijde gebouw



Foto 3: Parkeerplaats en voorzijde gebouw



Foto 4: Zijkant zuidzijde



Foto 5: Parkeerplaats westzijde



Foto 6: Brug noordzijde



Foto 7: Vijver noordzijde



Foto 8: Vijver noordzijde



Foto 9: Elektriciteitshuisje westzijde



Foto 10: Elektriciteitshuisje westzijde



Foto 11: Fietsenhok/opslag westzijde



Foto 12: Westzijde gebouw





Foto 13: Parkeerplaats westzijde



Foto 14: Tuin oostzijde



Foto 15: Vijver noordzijde



Foto 16: Vijver noordzijde



Foto 17: Oever



## Bijlage 2 Akoestisch onderzoek



AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI  
GEERESTEINSELAAN 39  
TE WOUDENBERG  
GEMEENTE WOUDENBERG



- \* Bodem
- \* Waterbodem
- \* Water
- \* Archeologie
- \* Ecologie
- \* Milieu

Milieu

# Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Geeresteinselaan 39 te Woudenberg in de gemeente Woudenberg

<b>Opdrachtgever</b>	Amer ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 3811 ND Amersfoort
<b>Project</b>	WOD.AME.GKO
<b>Rapportnummer</b>	14116297
<b>Versienummer</b>	D2
<b>Status</b>	Eindrapportage
<b>Datum</b>	6 maart 2017
<b>Vestiging</b>	Boxmeer
<b>Opsteller</b>	C. Rodoe
<b>Paraaf</b>	
<b>Kwaliteitscontrole</b>	Drs. ing. S. Schut
<b>Paraaf</b>	

## INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING .....	1
2	BELEID EN REGELGEVING .....	1
3	VERKEERS-, VERVOERS- EN RUIMTELIJKE GEGEVENS .....	2
	3.1 Verkeersgegevens.....	2
	3.2 Ruimtelijke gegevens .....	2
4	BEREKENINGEN EN RESULTATEN .....	3
	4.1 Geerensteinselaan (N226) .....	3
	4.2 Gecumuleerde geluidsbelasting .....	4
5	MAATREGELENSTUDIE.....	5
	5.1 Bronmaatregelen .....	5
	5.2 Overdrachtsmaatregelen .....	5
6	SAMENVATTING EN CONCLUSIE .....	6

### BIJLAGEN:

1. - Topografische ligging van de locatie
2. - Verkeersgegevens
3. - Invoergegevens en rekenresultaten wegen
4. - Invoergegevens en rekenresultaten maatregelenstudie
5. - Figuren

## 1 INLEIDING

Econsultancy heeft van Amer ruimtelijke ontwikkeling opdracht gekregen voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï voor een bestemmingsplanwijzing aan de Geeresteinselaan 39 te Woudenberg in de gemeente Woudenberg.

De bestemmingsplanwijziging bestaat uit het omzetten van de bestemming Kantoor naar de bestemming Wonen. Dit akoestisch onderzoek heeft als doel het bepalen van de geluidsbelasting ten gevolge van de provinciale weg N226 (Geersteinselaan) en de John F. Kennedylaan – Nico Bergsteijnweg en daarnaast heeft dit onderzoek als doel te beoordelen of er voldaan wordt aan hetgeen gesteld is in de Wet geluidhinder (Wgh).

Het onderzoeksgebied is weergegeven in bijlage 1.

## 2 BELEID EN REGELGEVING

In de Wet geluidhinder (Wgh, art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling van een bestemmingsplan (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening) dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (art.76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg (zie tabel I).

**Tabel I.    Overzicht zonebreedtes (vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg).**

Aantal rijstroken	Zonebreedte	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

De te onderzoeken weg is de Geeresteinselaan, de N226. De weg is in een binnenstedelijk gebied gelegen en heeft maximaal twee rijstroken. De onderzoekszone bedraagt 200 meter. Binnen de zone dient de hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg in acht te worden genomen (art. 76 Wgh).

De bestemming is binnenstedelijk gelegen. Voor geluidgevoelige bestemmingen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde (de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting) van 48 dB (art. 82 lid 1 Wgh). Indien de geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde woningen uitkomt boven de 48 dB, kan er op bepaalde gronden ontheffing van de wettelijke voorkeursgrenswaarde verkregen worden (door burgemeester en wethouders van Woudenberg) tot 63 dB (art. 83 lid 2 Wgh).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de John F. Kennedylaan en de Nico Bergsteijnweg, onderzocht. De beide wegen zijn 30 km/uur wegen en kennen geen geluidszone.



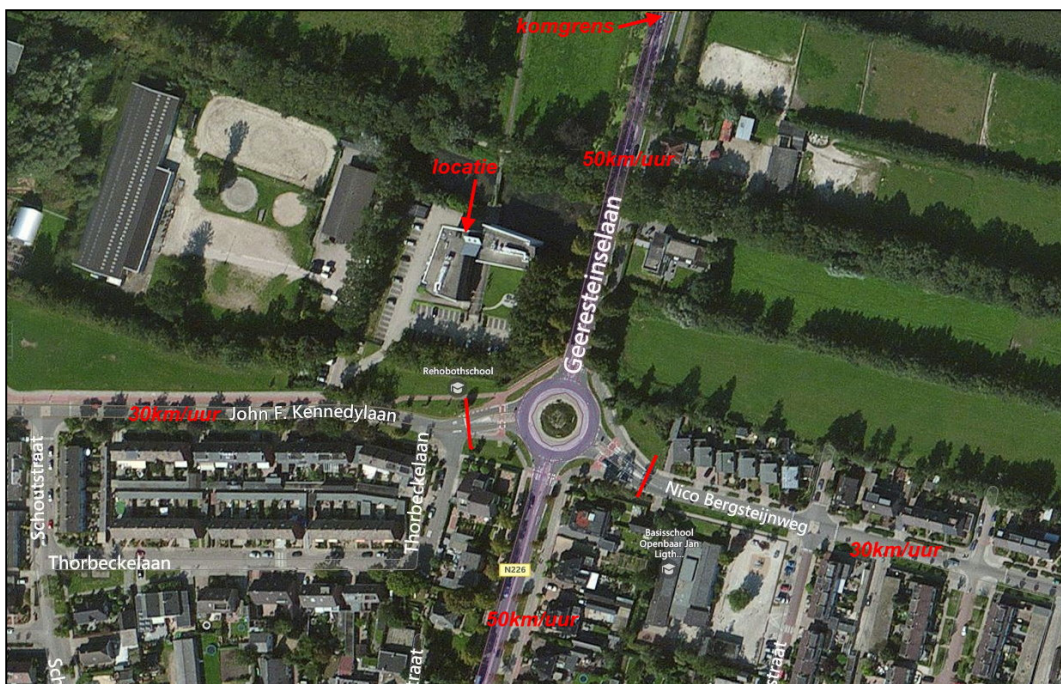
### 3 VERKEERS-, VERVOERS- EN RUIMTELIJKE GEGEVENS

#### 3.1 Verkeersgegevens

De verkeersgegevens van de wegen zijn verstrekt door de gemeente Woudenberg en ontleend aan de website van de provincie Utrecht. De gemeentelijke verkeersgegevens zijn gebaseerd op het verkeersmodel 2020. Voor de autonome groei is 1,0% per jaar gehanteerd. Het planjaar betreft 2025.

#### 3.2 Ruimtelijke gegevens

De ontwikkeling betreft een bestaand (leegstaand) kantoorpand. Hierdoor kan er in de situering, vorm en hoogte geen verandering plaatsvinden. Het pand zal zowel intern als extern worden verbouwd. De verbouwing extern betreffen enkele wijzigingen in de gevel. In afbeelding I is een luchtfoto (bing.com/maps)



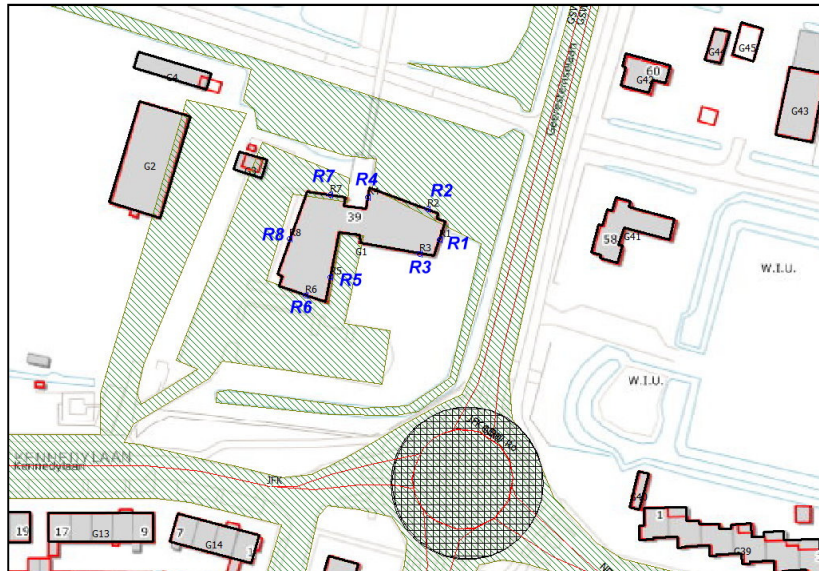
Afbeelding I. Luchtfoto omgeving



## 4 BEREKENINGEN EN RESULTATEN

De berekeningen zijn verricht aan de hand van de Standaard reken- en meetvoorschrift, geluid, 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2.60.

In afbeelding II en in bijlage 5 zijn de rekenpunten op het bouwblok Wonen weergegeven.



Afbeelding II. Situering rekenpunten

### 4.1 Geerensteinselaan (N226)

In tabel II is de geluidsbelasting weergegeven ten gevolge van de Geerensteinselaan (N226). De berekeningen en invoergegevens zijn in bijlage 3 opgenomen.

Tabel II. Geluidsbelasting t.g.v. Geerensteinselaan (incl. corr. art. 110g Wgh, 5 dB), alle waarden in dB.

Naam	Omschrijving	Hoogte (m)	Dag	Avond	Nacht	Lden
R1_A	Gebouw oost gevel oost	2,00	55,7	55,5	48,4	<b>58</b>
R1_B	Gebouw oost gevel oost	5,00	56,2	56,0	49,0	<b>58</b>
R1_C	Gebouw oost gevel oost	8,00	56,2	56,0	49,0	<b>58</b>
R2_A	Gebouw oost gevel noord	2,00	53,0	52,8	45,7	<b>55</b>
R2_B	Gebouw oost gevel noord	5,00	53,7	53,5	46,5	<b>56</b>
R2_C	Gebouw oost gevel noord	8,00	53,8	53,6	46,5	<b>56</b>
R3_A	Gebouw oost gevel zuid	2,00	51,3	51,1	44,0	<b>53</b>
R3_B	Gebouw oost gevel zuid	5,00	52,1	51,9	44,9	<b>54</b>
R3_C	Gebouw oost gevel zuid	8,00	52,3	52,0	45,0	<b>54</b>
R4_A	Gebouw oost gevel west	2,00	33,6	33,4	26,3	36
R4_B	Gebouw oost gevel west	5,00	31,8	31,6	24,5	34
R4_C	Gebouw oost gevel west	8,00	33,5	33,3	26,2	36
R5_A	Gebouw west gevel oost	2,00	49,2	49,0	41,9	<b>51</b>
R5_B	Gebouw west gevel oost	5,00	50,8	50,5	43,5	<b>53</b>
R5_C	Gebouw west gevel oost	8,00	51,1	50,9	43,9	<b>53</b>
R6_A	Gebouw west gevel zuid	2,00	46,2	45,9	38,9	48
R6_B	Gebouw west gevel zuid	5,00	47,7	47,4	40,5	<b>50</b>
R6_C	Gebouw west gevel zuid	8,00	48,2	47,9	40,9	<b>50</b>
R7_A	Gebouw west gevel noord	2,00	44,7	44,6	37,4	47
R7_B	Gebouw west gevel noord	5,00	45,9	45,7	38,6	48
R7_C	Gebouw west gevel noord	8,00	46,7	46,5	39,4	<b>49</b>
R8_A	Gebouw west gevel oost	2,00	36,8	36,6	29,5	39
R8_B	Gebouw west gevel oost	5,00	36,5	36,3	29,2	39
R8_C	Gebouw west gevel oost	8,00	32,5	32,2	25,2	35

**Nn** waarden cursief en bold geven overschrijdingen weer van de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB

Uit de berekeningen van de Geerensteinselaan blijkt, dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB zowel op de noord-, oost- en zuidgevel wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

#### 4.2 Gecumuleerde geluidsbelasting

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en in het kader van de bepaling van de minimaal te realiseren geluidwering van de gevel, is de geluidsbelasting van alle wegen, Geerensteinselaan, John F. Kennedylaan en de Nico Bergsteinweg, gecumuleerd.

In tabel III is de gecumuleerde geluidsbelasting weergegeven. In de tabel is ook aangegeven wat de minimale geluidwering van de gevels dient te bedragen om de binnenwaarde van maximaal 33 dB te kunnen garanderen.

**Tabel III. Gecumuleerde geluidsbelasting van alle wegen (excl. corr. art. 110g Wgh), alle waarden in dB.**

Naam	Omschrijving	Hoogte (m)	Dag	Avond	Nacht	Lden	benodigde gevelreductie
R1_A	Gebouw oost gevel oost	2,00	60,7	60,5	53,4	63	<b>30</b>
R1_B	Gebouw oost gevel oost	5,00	61,3	61,1	54,0	63	<b>30</b>
R1_C	Gebouw oost gevel oost	8,00	61,3	61,0	54,0	63	<b>30</b>
R2_A	Gebouw oost gevel noord	2,00	58,0	57,8	50,7	60	<b>27</b>
R2_B	Gebouw oost gevel noord	5,00	58,7	58,5	51,5	61	<b>28</b>
R2_C	Gebouw oost gevel noord	8,00	58,8	58,6	51,5	61	<b>28</b>
R3_A	Gebouw oost gevel zuid	2,00	56,5	56,2	49,2	59	<b>26</b>
R3_B	Gebouw oost gevel zuid	5,00	57,4	57,0	50,0	59	<b>26</b>
R3_C	Gebouw oost gevel zuid	8,00	57,5	57,1	50,2	60	<b>27</b>
R4_A	Gebouw oost gevel west	2,00	38,6	38,4	31,3	41	20
R4_B	Gebouw oost gevel west	5,00	37,1	36,7	29,7	39	20
R4_C	Gebouw oost gevel west	8,00	38,9	38,4	31,5	41	20
R5_A	Gebouw west gevel oost	2,00	54,5	54,1	47,2	57	<b>24</b>
R5_B	Gebouw west gevel oost	5,00	56,1	55,6	48,8	58	<b>25</b>
R5_C	Gebouw west gevel oost	8,00	56,5	56,0	49,1	59	<b>26</b>
R6_A	Gebouw west gevel zuid	2,00	52,3	51,2	44,7	54	<b>21</b>
R6_B	Gebouw west gevel zuid	5,00	53,8	52,8	46,2	56	<b>23</b>
R6_C	Gebouw west gevel zuid	8,00	54,2	53,2	46,7	56	<b>23</b>
R7_A	Gebouw west gevel noord	2,00	49,7	49,6	42,4	52	20
R7_B	Gebouw west gevel noord	5,00	50,9	50,7	43,6	53	20
R7_C	Gebouw west gevel noord	8,00	51,7	51,5	44,4	54	<b>21</b>
R8_A	Gebouw west gevel oost	2,00	43,8	42,3	36,0	45	20
R8_B	Gebouw west gevel oost	5,00	44,1	42,2	36,2	46	20
R8_C	Gebouw west gevel oost	8,00	43,0	39,7	34,7	44	20

**Nn** waarden cursief en bold geven hogere geluidwering aan dan de standaard geluidwering van 20 dB.

Uit de berekeningen van de gecumuleerde geluidsbelasting blijkt, dat voor de noord-, oost- en zuidgevel een hogere geluidwering dient te worden toegepast dan de standaard 20 dB. Gedacht kan worden aan dikker glas en dubbele kierdichting.

## 5 MAATREGELENSTUDIE

Daar er een overschrijding van de wettelijke voorkeursgrenswaarde plaatsvindt, is een maatregelenstudie noodzakelijk. Allereerst dienen bronmaatregelen (zoals geluidreducerend wegdek, snelheidsreductie) overwogen te worden en vervolgens overdrachtsmaatregelen (zoals afscherming, afstandvergroting). In bijlage 4 zijn de berekeningsbladen voor deze studie opgenomen.

### 5.1 Bronmaatregelen

**Snelheidsreductie:** Snelheid kan gereduceerd worden van 50 km/u naar 30 km/u. De kosten van de maatregel zijn beperkt, maar het levert maar 3 dB reductie op. De kosten zijn beperkt en bedragen ca. € 10.000,00. Echter verkeerskundig is dit geen gewenste situatie, daar dit een gebiedsontsluitingsweg en de doorstroming over deze weg belangrijk is.

**Geluidsreducerend wegdek:**

Het vervangen van de toplaag kan alleen door een ander type wegdek dan het huidige (steenmestiekasfalt) SMA is alleen mogelijk op de lange wegvakken waar geen in- of uitritten zijn. De te behalen reductie bedraagt ca. 2-3 dB ten opzichte van SMA. De overschrijding wordt hierdoor niet weggehaald. De kosten bedragen ca. € 35,00 per m<sup>2</sup> wegdek. De totaalkosten bedragen ca. € 60.000,00. Dit is ten opzichte van het project en het behaalde resultaat financieel niet acceptabel.

### 5.2 Overdrachtsmaatregelen

**Afscherming:** Afscherming in de vorm van een scherm of een wal dient circa 80 meter lang te zijn en circa 5 meter hoog. De kosten bedragen minimaal € 80.000,--. Het scherm dient daarnaast ook deels in het water te worden gerealiseerd. Landschappelijk en financieel is dit ongewenst en niet acceptabel.

**Afstandsvergroting:** Afstandsvergroting is niet mogelijk, in verband met bestaande bouw.

Uit bovenstaande blijkt dat er geen bron- en overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn. Over blijft het aanvragen van hogere waarden bij bevoegd gezag. Het wooncomplex heeft tenminste één geluidsluwe zijde, een zijde waarvan de geluidsbelasting lager is dan 48 dB.

Er dient een hogere grenswaarde procedure te worden doorlopen. Deze hogere waarden dienen voor de vaststelling van het bestemmingsplan verkregen zijn.

Gemotiveerd kan worden dat er sprake is van een redelijke/goede ruimtelijke ordening, daar:

- er een geluidluwe zijde is, waar verblijfsruimten aan geprojecteerd kunnen worden,
- er zal goed worden geïsoleerd;
- locatie betreft een invulling van leegstaand pand, dicht bij het centrum en daarom een gewilde woonlocatie.

## 6 SAMENVATTING EN CONCLUSIE

Econsultancy heeft van Amer ruimtelijke ontwikkeling opdracht gekregen voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï voor een bestemmingsplanwijziging aan de Geeresteinselaan 39 te Woudenberg in de gemeente Woudenberg.

De bestemmingsplanwijziging bestaat uit het omzetten van de bestemming Kantoor naar de bestemming Wonen. Dit akoestisch onderzoek heeft als doel het bepalen van de geluidsbelasting ten gevolge van de provinciale weg N226 (Geersteinselaan) en de John F. Kennedylaan – Nico Bergsteijnweg en daarnaast heeft dit onderzoek als doel te beoordelen of er voldaan wordt aan hetgeen gesteld is in de Wet geluidhinder (Wgh).

De te onderzoeken weg is de Geeresteinselaan, de N226. De weg is in een binnenstedelijk gebied gelegen en heeft maximaal twee rijstroken. De onderzoekszone bedraagt 200 meter. Binnen de zone dient de hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg in acht te worden genomen (art. 76 Wgh).

De bestemming is buitenstedelijk gelegen. Voor geluidgevoelige bestemmingen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde (de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting) van 48 dB (art. 82 lid 1 Wgh). Indien de geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde woningen uitkomt boven de 48 dB, kan er op bepaalde gronden ontheffing van de wettelijke voorkeursgrenswaarde verkregen worden (door burgemeester en wethouders van Woudenberg) tot 63 dB (art. 83 lid 2 Wgh). In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de John F. Kennedylaan en de Nico Bergsteijnweg, onderzocht. De beide wegen zijn 30 km/uur wegen en kennen dus geen geluidszone.

De verkeersgegevens van de wegen zijn verstrekt door de gemeente Woudenberg en ontleend aan de website van de provincie Utrecht. De gemeentelijke verkeersgegevens zijn gebaseerd op het verkeersmodel 2020. Voor de autonome groei is 1,0% per jaar gehanteerd. Het planjaar betreft 2025. De ontwikkeling betreft een bestaand (leegstaand) kantoorpand. Hierdoor kan er in de situering, vorm en hoogte geen verandering plaatsvinden. Het pand zal zowel intern als extern worden verbouwd. De verbouwing extern betreffen enkele wijzigingen in de gevel.

De berekeningen zijn verricht aan de hand van de Standaard reken- en meetvoorschrift, geluid, 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2.60. Uit de berekeningen van de Geeresteinselaan blijkt, dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB zowel op de noord-, oost- en zuidgevel wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en in het kader van de bepaling van de minimaal te realiseren geluidwering van de gevel, is de geluidsbelasting van alle wegen, Geeresteinselaan, John F. Kennedylaan en de Nico Bergsteinweg, gecumuleerd. Uit de berekeningen van de gecumuleerde geluidsbelasting blijkt, dat voor de noord-, oost- en zuidgevel een hogere geluidwering dient te worden toegepast dan de standaard 20 dB.

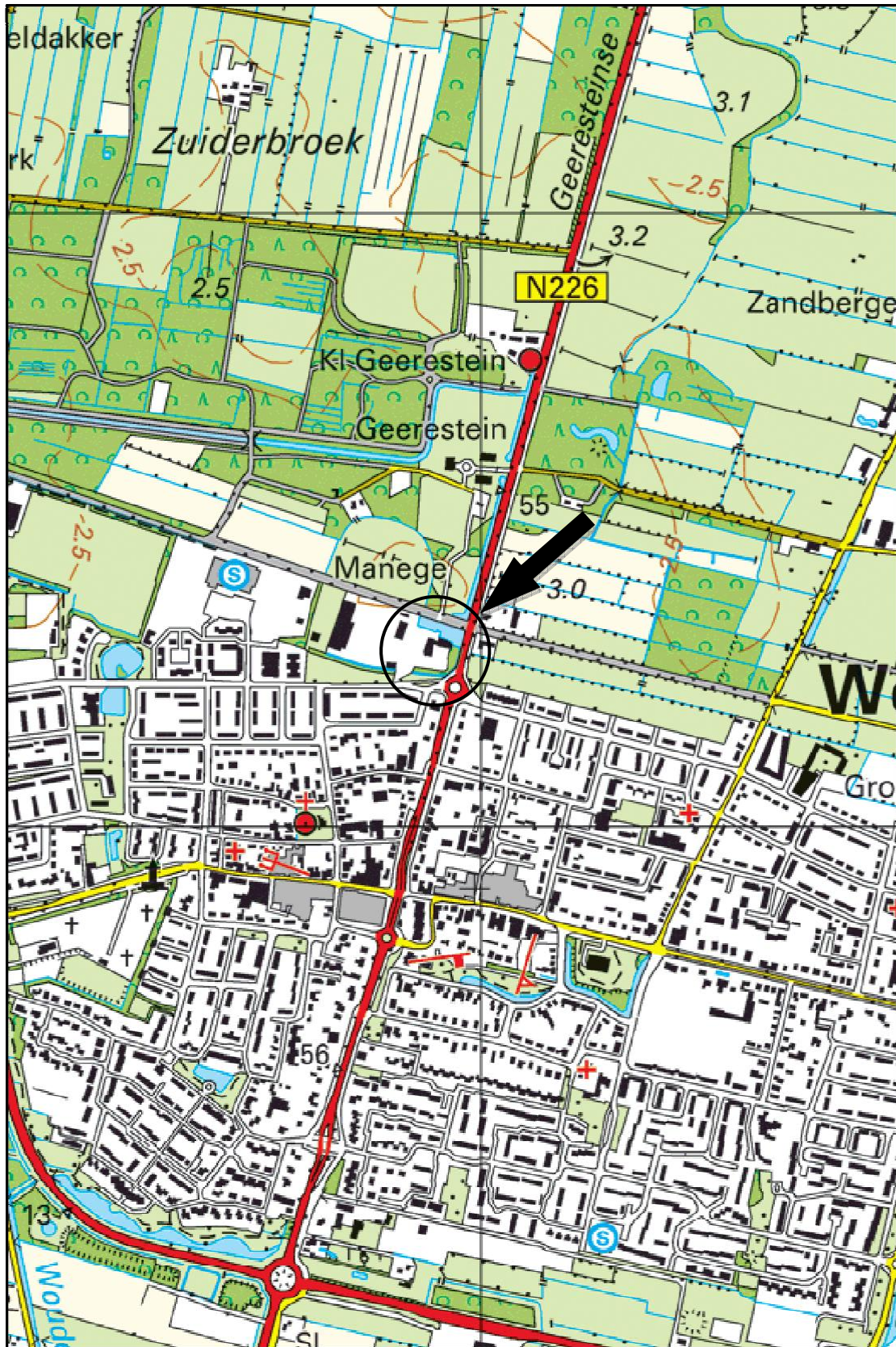
Uit de maatregelenstudie is gebleken dat er om verkeerskundige, landschappelijke en financiële redenen geen maatregelen getroffen kunnen worden. Er dient een hogere grenswaarde procedure te worden doorlopen. Deze hogere waarden dienen voor de vaststelling van het bestemmingsplan verkregen zijn. Over blijft het aanvragen van hogere waarden bij bevoegd gezag. Het wooncomplex heeft tenminste één geluidsluwe zijde, een zijde waarvan de geluidsbelasting lager is dan 48 dB.

Gemotiveerd kan worden dat er sprake is van een redelijke/goede ruimtelijke ordening, daar er een geluidsluwe zijde is, waar verblijfsruimten aan geprojecteerd kunnen worden, er zal goed worden geïsoleerd en de locatie betreft een invulling van leegstaand pand, dicht bij het centrum en daarom een gewilde woonlocatie.

Econsultancy  
Boxmeer, 6 maart 2017



### Bijlage 1 Topografische ligging van de locatie



Schaal 1:10.000  
Deze kaart is noordgericht

**BIJLAGE 2: VERKEERSGEGEVENS**





## BIJLAGE 3: INVOERGEGEVENS EN RESULTATEN WEGVERKEER REKENMODEL

Gemeente Woudenberg  
Bestemmingsplanwijziging Geerensteinselaan 39

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Rapport: Groepenbeheer  
Model: eerste model  
Lijst van: versie van Gebied - Gebied  
Alle items

Groep	Itemtype	Naam	Omschrijving
(hoofdgroep)	Toetspunt	R1	Gebouw oost gevel oost
(hoofdgroep)	Toetspunt	R2	Gebouw oost gevel noord
(hoofdgroep)	Toetspunt	R3	Gebouw oost gevel zuid
(hoofdgroep)	Toetspunt	R4	Gebouw oost gevel west
(hoofdgroep)	Toetspunt	R5	Gebouw west gevel oost
(hoofdgroep)	Toetspunt	R6	Gebouw west gevel zuid
(hoofdgroep)	Toetspunt	R7	Gebouw west gevel noord
(hoofdgroep)	Toetspunt	R8	Gebouw west gevel oost
(hoofdgroep)	Bodemgebied		
(hoofdgroep)	Bodemgebied	1	
(hoofdgroep)	Gebouw	G1	Geerensteinselaan 39
(hoofdgroep)	Gebouw	G10	Schoolstraat
(hoofdgroep)	Gebouw	G11	J. F. Kennedylaan 29-37
(hoofdgroep)	Gebouw	G12	J. F. Kennedylaan 27-19
(hoofdgroep)	Gebouw	G13	J. F. Kennedylaan 9-17
(hoofdgroep)	Gebouw	G14	J. F. Kennedylaan 1-7
(hoofdgroep)	Gebouw	G15	Geersesteinselaan 37
(hoofdgroep)	Gebouw	G16	Geersesteinselaan 37
(hoofdgroep)	Gebouw	G17	Geersesteinselaan 33-35
(hoofdgroep)	Gebouw	G18	Geersesteinselaan 33-35
(hoofdgroep)	Gebouw	G19	Geersesteinselaan 33-35
(hoofdgroep)	Gebouw	G2	John F. Kennedylaan 2
(hoofdgroep)	Gebouw	G20	Geersesteinselaan 31
(hoofdgroep)	Gebouw	G21	Geersesteinselaan 30-32
(hoofdgroep)	Gebouw	G22	Geersesteinselaan 30-32
(hoofdgroep)	Gebouw	G23	Geersesteinselaan 30-32
(hoofdgroep)	Gebouw	G24	Geersesteinselaan 34-36
(hoofdgroep)	Gebouw	G25	Geersesteinselaan 38-40
(hoofdgroep)	Gebouw	G26	Geersesteinselaan 38-40
(hoofdgroep)	Gebouw	G27	Geersesteinselaan 42-44
(hoofdgroep)	Gebouw	G28	Geersesteinselaan 42-44
(hoofdgroep)	Gebouw	G29	Geersesteinselaan 42-44
(hoofdgroep)	Gebouw	G3	John F. Kennedylaan 2
(hoofdgroep)	Gebouw	G30	Nico Bergsteijnweg
(hoofdgroep)	Gebouw	G31	PPrins Hendrikstraat 14-20
(hoofdgroep)	Gebouw	G32	Nico Bergsteijnweg 19-25
(hoofdgroep)	Gebouw	G33	Nico Bergsteijnweg 15-17
(hoofdgroep)	Gebouw	G34	Nico Bergsteijnweg 13
(hoofdgroep)	Gebouw	G35	Nico Bergsteijnweg
(hoofdgroep)	Gebouw	G36	Nico Bergsteijnweg
(hoofdgroep)	Gebouw	G37	Nico Bergsteijnweg
(hoofdgroep)	Gebouw	G38	Nico Bergsteijnweg
(hoofdgroep)	Gebouw	G39	Nico Bergsteijnweg
(hoofdgroep)	Gebouw	G4	John F. Kennedylaan 2
(hoofdgroep)	Gebouw	G40	Nico Bergsteijnweg
(hoofdgroep)	Gebouw	G41	Geeresteinselaan
(hoofdgroep)	Gebouw	G42	Geeresteinselaan
(hoofdgroep)	Gebouw	G43	Geeresteinselaan
(hoofdgroep)	Gebouw	G44	Geeresteinselaan
(hoofdgroep)	Gebouw	G45	Geeresteinselaan
(hoofdgroep)	Gebouw	G5	John F. Kennedylaan 4
(hoofdgroep)	Gebouw	G6	John F. Kennedylaan 4
(hoofdgroep)	Gebouw	G7	John F. Kennedylaan 6 school
(hoofdgroep)	Gebouw	G8	Schoolstraat
(hoofdgroep)	Gebouw	G9	Schoolstraat
Geerensteineseweg	Weg	GSW	Geerensteineseweg oost (tzv rotonde)
Geerensteineseweg	Weg	GSW	Geerensteineseweg Ronde
Geerensteineseweg	Weg	GSW	Geerensteineseweg oost (tnv rotonde)
Geerensteineseweg	Weg	GSW	Geerensteineseweg west (tnv rotonde)

Rapport: Groepenbeheer  
Model: eerste model  
Lijst van: versie van Gebied - Gebied  
Alle items

Groep	Itemtype	Naam	Omschrijving
Geerensteineseweg	Weg	GSW	Geerensteineseweg west (tzv rotonde)
Geerensteineseweg	Minirotonde	1	
JFK - NBW	Weg	JFK	John F Kennedylaan
JFK - NBW	Weg	JFK	John F Kennedylaan
JFK - NBW	Weg	JFK NBW Ro	John F Kennedylaan - Nico Bergsteijnweg roton
JFK - NBW	Weg	NBW	Nico Bergsteijnweg
JFK - NBW	Weg	NBW	Nico Bergsteijnweg
JFK - NBW	Minirotonde		

Rapport: Groepsreducties  
Model: eerste model

Groep	Reductie			Sommatie		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Geerensteineseweg	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
JFK - NBW	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00

Model: eerste model  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO H	ISO M	Hdef.	Type	Cpl
GSW	Geerensteinseweg oost (tnv rotonde)	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False
GSW	Geerensteinseweg west (tnv rotonde)	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False
GSW	Geerensteinseweg west (tzv rotonde)	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False
GSW	Geerensteinseweg oost (tzv rotonde)	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False
GSW	Geerensteinseweg Rotonde	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False
JFK	John F Kennedylaan	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False
JFK	John F Kennedylaan	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False
NBW	Nico Bergsteijnweg	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False
NBW	Nico Bergsteijnweg	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False
JFK NBW Ro	John F Kennedylaan - Nico Bergsteijnweg roton	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False

Model: eerste model  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Cpl_W	Hbron	Helling	Wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MRP4)	V(LV(D))	V(LV(A))
GSW	1.5 dB	0,75	0	W4a	50	50	50	--	50	50
GSW	1.5 dB	0,75	0	W4a	50	50	50	--	50	50
GSW	1.5 dB	0,75	0	W4a	50	50	50	--	50	50
GSW	1.5 dB	0,75	0	W4a	50	50	50	--	50	50
GSW	1.5 dB	0,75	0	W4a	30	30	30	--	30	30
JFK	1.5 dB	0,75	0	W0	30	30	30	--	30	30
JFK	1.5 dB	0,75	0	W0	30	30	30	--	30	30
NBW	1.5 dB	0,75	0	W0	30	30	30	--	30	30
NBW	1.5 dB	0,75	0	W0	30	30	30	--	30	30
JFK NBW Ro	1.5 dB	0,75	0	W4a	30	30	30	--	30	30

Model: eerste model  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	V(LV(N))	V(LVP4)	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MVP4)	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZVP4)
GSW	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--
GSW	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--
GSW	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--
GSW	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--
GSW	30	--	30	30	30	--	30	30	30	--
JFK	30	--	30	30	30	--	30	30	30	--
JFK	30	--	30	30	30	--	30	30	30	--
NBW	30	--	30	30	30	--	30	30	30	--
NBW	30	--	30	30	30	--	30	30	30	--
JFK NBW Ro	30	--	30	30	30	--	30	30	30	--



Model: eerste model  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%IntP4	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)	%MRP4	%LV(D)	%LV(A)
GSW	7725,00	5,60	6,20	1,00	--	--	--	--	--	92,60	96,40
GSW	7725,00	5,60	6,20	1,00	--	--	--	--	--	92,60	96,40
GSW	5675,00	5,60	6,20	1,00	--	--	--	--	--	92,60	96,30
GSW	5675,00	5,60	6,20	1,00	--	--	--	--	--	92,60	96,30
GSW	7725,00	5,60	6,20	1,00	--	--	--	--	--	92,60	96,30
JFK	1105,00	7,00	2,00	1,00	--	--	--	--	--	97,00	97,50
JFK	2210,00	7,00	2,00	1,00	--	--	--	--	--	97,00	97,50
NBW	1381,00	7,00	2,00	1,00	--	--	--	--	--	99,50	99,50
NBW	2762,00	7,00	2,00	1,00	--	--	--	--	--	99,50	99,50
JFK NBW Ro	1105,00	7,00	2,00	1,00	--	--	--	--	--	97,00	97,50

Model: eerste model  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	%LV(N)	%LVP4	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%MVP4	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	%ZVP4	MR(D)	MR(A)	MR(N)
GSW	92,00	--	5,30	2,40	5,00	--	2,10	1,20	3,00	--	--	--	--
GSW	92,00	--	5,30	2,40	5,00	--	2,10	1,20	3,00	--	--	--	--
GSW	91,70	--	5,30	2,50	5,60	--	2,10	1,30	2,80	--	--	--	--
GSW	91,70	--	5,30	2,50	5,60	--	2,10	1,30	2,80	--	--	--	--
GSW	91,70	--	5,30	2,50	5,60	--	2,10	1,30	2,80	--	--	--	--
JFK	98,50	--	2,00	2,00	1,00	--	1,00	0,50	0,50	--	--	--	--
JFK	98,50	--	2,00	2,00	1,00	--	1,00	0,50	0,50	--	--	--	--
NBW	100,00	--	0,50	0,50	--	--	--	--	--	--	--	--	--
NBW	100,00	--	0,50	0,50	--	--	--	--	--	--	--	--	--
JFK NBW Ro	98,50	--	2,00	2,00	1,00	--	1,00	0,50	0,50	--	--	--	--

Model: eerste model  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	MRP4	LV(D)	LV(A)	LV(N)	LVP4	MV(D)	MV(A)	MV(N)	MVP4	ZV(D)
GSW	--	400,59	461,71	71,07	--	22,93	11,49	3,86	--	9,08
GSW	--	400,59	461,71	71,07	--	22,93	11,49	3,86	--	9,08
GSW	--	294,28	338,83	52,04	--	16,84	8,80	3,18	--	6,67
GSW	--	294,28	338,83	52,04	--	16,84	8,80	3,18	--	6,67
GSW	--	400,59	461,23	70,84	--	22,93	11,97	4,33	--	9,08
JFK	--	75,03	21,55	10,88	--	1,55	0,44	0,11	--	0,77
JFK	--	150,06	43,10	21,77	--	3,09	0,88	0,22	--	1,55
NBW	--	96,19	27,48	13,81	--	0,48	0,14	--	--	--
NBW	--	192,37	54,96	27,62	--	0,97	0,28	--	--	--
JFK NBW Ro	--	75,03	21,55	10,88	--	1,55	0,44	0,11	--	0,77

Model: eerste model  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	ZV(A)	ZV(N)	ZVP4	LE (D) 63	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k	LE (D) 2k
GSW	5,75	2,32	--	82,75	89,07	96,32	101,70	105,31	101,42
GSW	5,75	2,32	--	82,75	89,07	96,32	101,70	105,31	101,42
GSW	4,57	1,59	--	81,41	87,73	94,98	100,36	103,97	100,08
GSW	4,57	1,59	--	81,41	87,73	94,98	100,36	103,97	100,08
GSW	6,23	2,16	--	83,53	87,34	97,07	98,66	101,45	98,46
JFK	0,11	0,06	--	73,66	77,79	86,18	89,14	94,43	91,44
JFK	0,22	0,11	--	76,67	80,80	89,19	92,15	97,44	94,45
NBW	--	--	--	73,24	76,43	82,26	89,31	94,97	91,74
NBW	--	--	--	76,25	79,44	85,27	92,32	97,98	94,75
JFK NBW Ro	0,11	0,06	--	74,72	77,51	86,31	90,56	93,18	89,63

Model: eerste model  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (A) 63	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k	LE (A) 2k
GSW	95,19	86,90	82,31	87,93	94,81	101,58	105,32	101,18
GSW	95,19	86,90	82,31	87,93	94,81	101,58	105,32	101,18
GSW	93,85	85,56	81,04	86,70	93,60	100,29	104,02	99,89
GSW	93,85	85,56	81,04	86,70	93,60	100,29	104,02	99,89
GSW	92,38	87,90	82,92	86,00	95,05	98,63	101,28	97,86
JFK	84,84	77,84	67,96	71,85	80,05	83,42	88,85	85,82
JFK	87,85	80,85	70,97	74,86	83,06	86,43	91,86	88,83
NBW	85,02	75,45	67,80	70,99	76,82	83,87	89,53	86,30
NBW	88,03	78,46	70,81	74,00	79,83	86,88	92,54	89,31
JFK NBW Ro	83,58	77,51	69,08	71,53	80,20	84,92	87,55	83,90

Model: eerste model  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250	LE (N) 500	LE (N) 1k	LE (N) 2k
GSW	95,00	85,98	75,52	81,86	89,12	94,48	97,99	94,12
GSW	95,00	85,98	75,52	81,86	89,12	94,48	97,99	94,12
GSW	93,70	84,74	74,21	80,62	87,92	93,13	96,66	92,81
GSW	93,70	84,74	74,21	80,62	87,92	93,13	96,66	92,81
GSW	91,80	86,16	76,32	80,35	90,11	91,42	94,21	91,32
JFK	79,18	71,76	64,44	68,15	75,50	80,27	85,75	82,62
JFK	82,19	74,77	67,45	71,16	78,51	83,28	88,76	85,63
NBW	79,58	70,01	64,47	67,47	71,63	80,78	86,47	83,18
NBW	82,59	73,02	67,48	70,48	74,64	83,79	89,48	86,19
JFK NBW Ro	77,83	71,38	65,69	67,77	75,71	81,83	84,39	80,56

Model: eerste model  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE P4 63	LE P4 125	LE P4 250	LE P4 500	LE P4 1k	LE P4 2k	LE P4 4k
GSW	87,88	79,69	--	--	--	--	--	--	--
GSW	87,88	79,69	--	--	--	--	--	--	--
GSW	86,58	78,43	--	--	--	--	--	--	--
GSW	86,58	78,43	--	--	--	--	--	--	--
GSW	85,25	80,97	--	--	--	--	--	--	--
JFK	75,96	67,75	--	--	--	--	--	--	--
JFK	78,97	70,76	--	--	--	--	--	--	--
NBW	76,45	66,07	--	--	--	--	--	--	--
NBW	79,46	69,08	--	--	--	--	--	--	--
JFK NBW Ro	74,52	67,26	--	--	--	--	--	--	--



Model: eerste model  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	LE P4 8k
GSW	--
GSW	--
GSW	--
GSW	--
GSW	--
JFK	--
JFK	--
NBW	--
NBW	--
JFK NBW Ro	--

Model: eerste model  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Rekenpunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E
R1	Gebouw oost gevel oost	0,00	Relatief	2,00	5,00	8,00	--	--
R2	Gebouw oost gevel noord	0,00	Relatief	2,00	5,00	8,00	--	--
R3	Gebouw oost gevel zuid	0,00	Relatief	2,00	5,00	8,00	--	--
R4	Gebouw oost gevel west	0,00	Relatief	2,00	5,00	8,00	--	--
R5	Gebouw west gevel oost	0,00	Relatief	2,00	5,00	8,00	--	--
R6	Gebouw west gevel zuid	0,00	Relatief	2,00	5,00	8,00	--	--
R7	Gebouw west gevel noord	0,00	Relatief	2,00	5,00	8,00	--	--
R8	Gebouw west gevel oost	0,00	Relatief	2,00	5,00	8,00	--	--

Model: eerste model  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Rekenpunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Hoogte F	Gevel
R1	--	Ja
R2	--	Ja
R3	--	Ja
R4	--	Ja
R5	--	Ja
R6	--	Ja
R7	--	Ja
R8	--	Ja

Model: eerste model  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	Bf
		0,00
		0,00
1		0,00

Gemeente Woudenberg  
Bestemmingsplanwijziging Geeresteinselaan 39

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Model: eerste model  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125
G1	Geeresteinselaan 39	11,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G2	John F. Kennedylaan 2	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G3	John F. Kennedylaan 2	3,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G4	John F. Kennedylaan 2	3,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G5	John F. Kennedylaan 4	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G6	John F. Kennedylaan 4	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G7	John F. Kennedylaan 6 school	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G8	Schoolstraat	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G9	Schoolstraat	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G10	Schoolstraat	3,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G11	J. F. Kennedylaan 29-37	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G12	J. F. Kennedylaan 27-19	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G13	J. F. Kennedylaan 9-17	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G14	J. F. Kennedylaan 1-7	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G15	Geeresteinselaan 37	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G16	Geeresteinselaan 37	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G17	Geeresteinselaan 33-35	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G18	Geeresteinselaan 33-35	3,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G19	Geeresteinselaan 33-35	3,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G20	Geeresteinselaan 31	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G21	Geeresteinselaan 30-32	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G22	Geeresteinselaan 30-32	3,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G23	Geeresteinselaan 30-32	3,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G24	Geeresteinselaan 34-36	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G25	Geeresteinselaan 38-40	3,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G26	Geeresteinselaan 38-40	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G27	Geeresteinselaan 42-44	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G28	Geeresteinselaan 42-44	3,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G29	Geeresteinselaan 42-44	3,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G30	Nico Bergsteijnweg	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G31	PPrins Hendrikstraat 14-20	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G32	Nico Bergsteijnweg 19-25	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G33	Nico Bergsteijnweg 15-17	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G34	Nico Bergsteijnweg 13	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G35	Nico Bergsteijnweg	3,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G36	Nico Bergsteijnweg	3,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G37	Nico Bergsteijnweg	3,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G38	Nico Bergsteijnweg	3,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G39	Nico Bergsteijnweg	7,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G40	Nico Bergsteijnweg	3,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G41	Geeresteinselaan	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G42	Geeresteinselaan	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G43	Geeresteinselaan	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G44	Geeresteinselaan	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80
G45	Geeresteinselaan	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80

Model: eerste model  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawai - RMW-2012

Naam	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
G1	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G2	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G3	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G4	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G5	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G6	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G7	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G8	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G9	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G10	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G11	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G13	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G14	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G15	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G16	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G17	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G18	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G19	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G20	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G21	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G22	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G23	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G24	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G25	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G26	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G27	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G28	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G29	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G30	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G31	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G32	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G33	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G34	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G35	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G36	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G37	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G38	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G39	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G40	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G41	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G42	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G43	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G44	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G45	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Rapport: Resultatentabel  
Model: eerste model  
L<sub>Aeq</sub> totaalresultaten voor toetspunten  
Groep: Geerensteineseweg  
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
R1_A	Gebouw oost gevel oost	2,00	55,7	55,5	48,4	57,8
R1_B	Gebouw oost gevel oost	5,00	56,2	56,0	49,0	58,4
R1_C	Gebouw oost gevel oost	8,00	56,2	56,0	49,0	58,4
R2_A	Gebouw oost gevel noord	2,00	53,0	52,8	45,7	55,1
R2_B	Gebouw oost gevel noord	5,00	53,7	53,5	46,5	55,9
R2_C	Gebouw oost gevel noord	8,00	53,8	53,6	46,5	55,9
R3_A	Gebouw oost gevel zuid	2,00	51,3	51,1	44,0	53,4
R3_B	Gebouw oost gevel zuid	5,00	52,1	51,9	44,9	54,2
R3_C	Gebouw oost gevel zuid	8,00	52,3	52,0	45,0	54,4
R4_A	Gebouw oost gevel west	2,00	33,6	33,4	26,3	35,7
R4_B	Gebouw oost gevel west	5,00	31,8	31,6	24,5	33,9
R4_C	Gebouw oost gevel west	8,00	33,5	33,3	26,2	35,6
R5_A	Gebouw west gevel oost	2,00	49,2	49,0	41,9	51,3
R5_B	Gebouw west gevel oost	5,00	50,8	50,5	43,5	52,9
R5_C	Gebouw west gevel oost	8,00	51,1	50,9	43,9	53,2
R6_A	Gebouw west gevel zuid	2,00	46,2	45,9	38,9	48,3
R6_B	Gebouw west gevel zuid	5,00	47,7	47,4	40,5	49,8
R6_C	Gebouw west gevel zuid	8,00	48,2	47,9	40,9	50,3
R7_A	Gebouw west gevel noord	2,00	44,7	44,6	37,4	46,8
R7_B	Gebouw west gevel noord	5,00	45,9	45,7	38,6	48,0
R7_C	Gebouw west gevel noord	8,00	46,7	46,5	39,4	48,8
R8_A	Gebouw west gevel oost	2,00	36,8	36,6	29,5	38,9
R8_B	Gebouw west gevel oost	5,00	36,5	36,3	29,2	38,6
R8_C	Gebouw west gevel oost	8,00	32,5	32,2	25,2	34,6

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



Rapport: Resultatentabel  
Model: eerste model  
L<sub>Aeq</sub> totaalresultaten voor toetspunten  
Groep: (hoofdgroep)  
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
R1_A	Gebouw oost gevel oost	2,00	60,7	60,5	53,4	62,8
R1_B	Gebouw oost gevel oost	5,00	61,3	61,1	54,0	63,4
R1_C	Gebouw oost gevel oost	8,00	61,3	61,0	54,0	63,4
R2_A	Gebouw oost gevel noord	2,00	58,0	57,8	50,7	60,1
R2_B	Gebouw oost gevel noord	5,00	58,7	58,5	51,5	60,9
R2_C	Gebouw oost gevel noord	8,00	58,8	58,6	51,5	60,9
R3_A	Gebouw oost gevel zuid	2,00	56,5	56,2	49,2	58,6
R3_B	Gebouw oost gevel zuid	5,00	57,4	57,0	50,0	59,4
R3_C	Gebouw oost gevel zuid	8,00	57,5	57,1	50,2	59,6
R4_A	Gebouw oost gevel west	2,00	38,6	38,4	31,3	40,7
R4_B	Gebouw oost gevel west	5,00	37,1	36,7	29,7	39,1
R4_C	Gebouw oost gevel west	8,00	38,9	38,4	31,5	40,9
R5_A	Gebouw west gevel oost	2,00	54,5	54,1	47,2	56,5
R5_B	Gebouw west gevel oost	5,00	56,1	55,6	48,8	58,1
R5_C	Gebouw west gevel oost	8,00	56,5	56,0	49,1	58,5
R6_A	Gebouw west gevel zuid	2,00	52,3	51,2	44,7	54,0
R6_B	Gebouw west gevel zuid	5,00	53,8	52,8	46,2	55,6
R6_C	Gebouw west gevel zuid	8,00	54,2	53,2	46,7	56,0
R7_A	Gebouw west gevel noord	2,00	49,7	49,6	42,4	51,8
R7_B	Gebouw west gevel noord	5,00	50,9	50,7	43,6	53,0
R7_C	Gebouw west gevel noord	8,00	51,7	51,5	44,4	53,8
R8_A	Gebouw west gevel oost	2,00	43,8	42,3	36,0	45,4
R8_B	Gebouw west gevel oost	5,00	44,1	42,2	36,2	45,5
R8_C	Gebouw west gevel oost	8,00	43,0	39,7	34,7	43,9

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

**BIJLAGE 4: INVOERGEGEVENS EN RESULTATEN WEGVERKEER REKENMODEL  
MAATREGELENSTUDIE**

Model: bm1  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO H	ISO M	Hdef.	Type	Cpl
GSW	Geerensteinseweg oost (tnv rotonde)	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False
GSW	Geerensteinseweg west (tnv rotonde)	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False
GSW	Geerensteinseweg west (tzv rotonde)	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False
GSW	Geerensteinseweg oost (tzv rotonde)	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False
GSW	Geerensteinseweg Rotonde	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False
JFK	John F Kennedylaan	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False
JFK	John F Kennedylaan	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False
NBW	Nico Bergsteijnweg	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False
NBW	Nico Bergsteijnweg	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False
JFK NBW Ro	John F Kennedylaan - Nico Bergsteijnweg roton	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False

Model: bm1  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Cpl_W	Hbron	Helling	Wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MRP4)	V(LV(D))	V(LV(A))
GSW	1.5 dB	0,75	0	W4a	30	30	30	--	30	30
GSW	1.5 dB	0,75	0	W4a	30	30	30	--	30	30
GSW	1.5 dB	0,75	0	W4a	30	30	30	--	30	30
GSW	1.5 dB	0,75	0	W4a	30	30	30	--	30	30
GSW	1.5 dB	0,75	0	W4a	30	30	30	--	30	30
JFK	1.5 dB	0,75	0	W0	30	30	30	--	30	30
JFK	1.5 dB	0,75	0	W0	30	30	30	--	30	30
NBW	1.5 dB	0,75	0	W0	30	30	30	--	30	30
NBW	1.5 dB	0,75	0	W0	30	30	30	--	30	30
JFK NBW Ro	1.5 dB	0,75	0	W4a	30	30	30	--	30	30

Model: bm1  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	V(LV(N))	V(LVP4)	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MVP4)	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZVP4)
GSW	30	--	30	30	30	--	30	30	30	--
GSW	30	--	30	30	30	--	30	30	30	--
GSW	30	--	30	30	30	--	30	30	30	--
GSW	30	--	30	30	30	--	30	30	30	--
GSW	30	--	30	30	30	--	30	30	30	--
JFK	30	--	30	30	30	--	30	30	30	--
JFK	30	--	30	30	30	--	30	30	30	--
NBW	30	--	30	30	30	--	30	30	30	--
NBW	30	--	30	30	30	--	30	30	30	--
JFK NBW Ro	30	--	30	30	30	--	30	30	30	--

Model: bm1  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%IntP4	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)	%MRP4	%LV(D)	%LV(A)
GSW	7725,00	5,60	6,20	1,00	--	--	--	--	--	92,60	96,40
GSW	7725,00	5,60	6,20	1,00	--	--	--	--	--	92,60	96,40
GSW	5675,00	5,60	6,20	1,00	--	--	--	--	--	92,60	96,30
GSW	5675,00	5,60	6,20	1,00	--	--	--	--	--	92,60	96,30
GSW	7725,00	5,60	6,20	1,00	--	--	--	--	--	92,60	96,30
JFK	1105,00	7,00	2,00	1,00	--	--	--	--	--	97,00	97,50
JFK	2210,00	7,00	2,00	1,00	--	--	--	--	--	97,00	97,50
NBW	1381,00	7,00	2,00	1,00	--	--	--	--	--	99,50	99,50
NBW	2762,00	7,00	2,00	1,00	--	--	--	--	--	99,50	99,50
JFK NBW Ro	1105,00	7,00	2,00	1,00	--	--	--	--	--	97,00	97,50

Model: bm1  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	%LV(N)	%LVP4	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%MVP4	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	%ZVP4	MR(D)	MR(A)	MR(N)
GSW	92,00	--	5,30	2,40	5,00	--	2,10	1,20	3,00	--	--	--	--
GSW	92,00	--	5,30	2,40	5,00	--	2,10	1,20	3,00	--	--	--	--
GSW	91,70	--	5,30	2,50	5,60	--	2,10	1,30	2,80	--	--	--	--
GSW	91,70	--	5,30	2,50	5,60	--	2,10	1,30	2,80	--	--	--	--
GSW	91,70	--	5,30	2,50	5,60	--	2,10	1,30	2,80	--	--	--	--
JFK	98,50	--	2,00	2,00	1,00	--	1,00	0,50	0,50	--	--	--	--
JFK	98,50	--	2,00	2,00	1,00	--	1,00	0,50	0,50	--	--	--	--
NBW	100,00	--	0,50	0,50	--	--	--	--	--	--	--	--	--
NBW	100,00	--	0,50	0,50	--	--	--	--	--	--	--	--	--
JFK NBW Ro	98,50	--	2,00	2,00	1,00	--	1,00	0,50	0,50	--	--	--	--



Model: bm1  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	MRP4	LV(D)	LV(A)	LV(N)	LVP4	MV(D)	MV(A)	MV(N)	MVP4	ZV(D)
GSW	--	400,59	461,71	71,07	--	22,93	11,49	3,86	--	9,08
GSW	--	400,59	461,71	71,07	--	22,93	11,49	3,86	--	9,08
GSW	--	294,28	338,83	52,04	--	16,84	8,80	3,18	--	6,67
GSW	--	294,28	338,83	52,04	--	16,84	8,80	3,18	--	6,67
GSW	--	400,59	461,23	70,84	--	22,93	11,97	4,33	--	9,08
JFK	--	75,03	21,55	10,88	--	1,55	0,44	0,11	--	0,77
JFK	--	150,06	43,10	21,77	--	3,09	0,88	0,22	--	1,55
NBW	--	96,19	27,48	13,81	--	0,48	0,14	--	--	--
NBW	--	192,37	54,96	27,62	--	0,97	0,28	--	--	--
JFK NBW Ro	--	75,03	21,55	10,88	--	1,55	0,44	0,11	--	0,77

Model: bm1  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	ZV(A)	ZV(N)	ZVP4	LE (D) 63	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k	LE (D) 2k
GSW	5,75	2,32	--	83,53	87,34	97,07	98,66	101,45	98,46
GSW	5,75	2,32	--	83,53	87,34	97,07	98,66	101,45	98,46
GSW	4,57	1,59	--	82,19	86,00	95,73	97,32	100,11	97,12
GSW	4,57	1,59	--	82,19	86,00	95,73	97,32	100,11	97,12
GSW	6,23	2,16	--	83,53	87,34	97,07	98,66	101,45	98,46
JFK	0,11	0,06	--	73,66	77,79	86,18	89,14	94,43	91,44
JFK	0,22	0,11	--	76,67	80,80	89,19	92,15	97,44	94,45
NBW	--	--	--	73,24	76,43	82,26	89,31	94,97	91,74
NBW	--	--	--	76,25	79,44	85,27	92,32	97,98	94,75
JFK NBW Ro	0,11	0,06	--	74,72	77,51	86,31	90,56	93,18	89,63

Model: bm1  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (A) 63	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k	LE (A) 2k
GSW	92,38	87,90	82,85	85,86	94,85	98,58	101,23	97,77
GSW	92,38	87,90	82,85	85,86	94,85	98,58	101,23	97,77
GSW	91,04	86,56	81,58	84,66	93,71	97,29	99,94	96,52
GSW	91,04	86,56	81,58	84,66	93,71	97,29	99,94	96,52
GSW	92,38	87,90	82,92	86,00	95,05	98,63	101,28	97,86
JFK	84,84	77,84	67,96	71,85	80,05	83,42	88,85	85,82
JFK	87,85	80,85	70,97	74,86	83,06	86,43	91,86	88,83
NBW	85,02	75,45	67,80	70,99	76,82	83,87	89,53	86,30
NBW	88,03	78,46	70,81	74,00	79,83	86,88	92,54	89,31
JFK NBW Ro	83,58	77,51	69,08	71,53	80,20	84,92	87,55	83,90

Model: bm1  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250	LE (N) 500	LE (N) 1k	LE (N) 2k
GSW	91,72	85,98	76,22	80,27	89,94	91,44	94,21	91,28
GSW	91,72	85,98	76,22	80,27	89,94	91,44	94,21	91,28
GSW	90,46	84,83	74,98	79,01	88,77	90,09	92,87	89,98
GSW	90,46	84,83	74,98	79,01	88,77	90,09	92,87	89,98
GSW	91,80	86,16	76,32	80,35	90,11	91,42	94,21	91,32
JFK	79,18	71,76	64,44	68,15	75,50	80,27	85,75	82,62
JFK	82,19	74,77	67,45	71,16	78,51	83,28	88,76	85,63
NBW	79,58	70,01	64,47	67,47	71,63	80,78	86,47	83,18
NBW	82,59	73,02	67,48	70,48	74,64	83,79	89,48	86,19
JFK NBW Ro	77,83	71,38	65,69	67,77	75,71	81,83	84,39	80,56

Model: bm1  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE P4 63	LE P4 125	LE P4 250	LE P4 500	LE P4 1k	LE P4 2k	LE P4 4k
GSW	85,22	80,86	--	--	--	--	--	--	--
GSW	85,22	80,86	--	--	--	--	--	--	--
GSW	83,92	79,63	--	--	--	--	--	--	--
GSW	83,92	79,63	--	--	--	--	--	--	--
GSW	85,25	80,97	--	--	--	--	--	--	--
JFK	75,96	67,75	--	--	--	--	--	--	--
JFK	78,97	70,76	--	--	--	--	--	--	--
NBW	76,45	66,07	--	--	--	--	--	--	--
NBW	79,46	69,08	--	--	--	--	--	--	--
JFK NBW Ro	74,52	67,26	--	--	--	--	--	--	--

Model: bm1  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	LE P4 8k
GSW	--
GSW	--
GSW	--
GSW	--
GSW	--
JFK	--
JFK	--
NBW	--
NBW	--
JFK NBW Ro	--

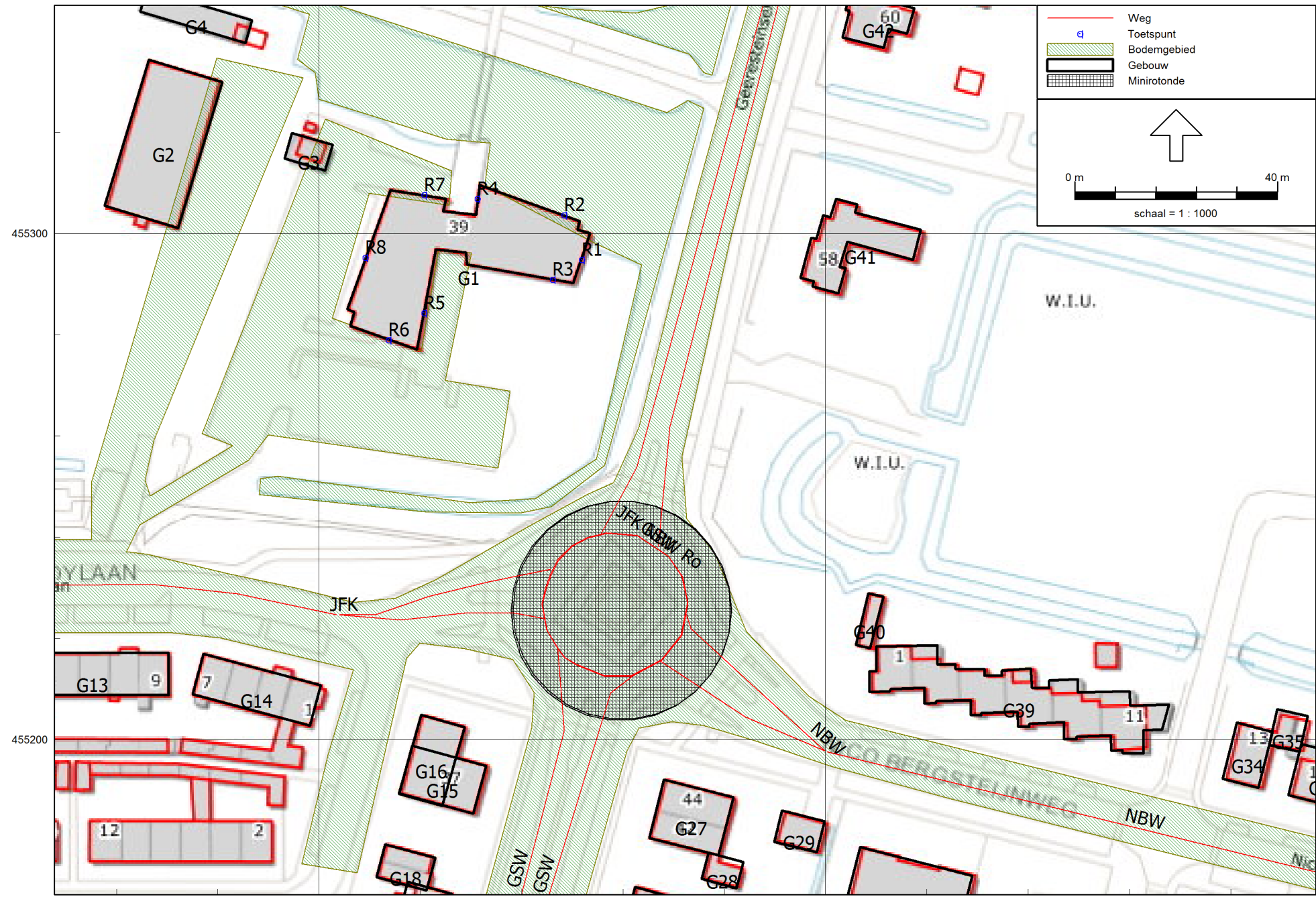
Rapport: Resultatentabel  
Model: bm1  
L<sub>Aeq</sub> totaalresultaten voor toetspunten  
Groep: (hoofdgroep)  
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
R1_A	Gebouw oost gevel oost	2,00	58,4	57,8	51,2	60,4
R1_B	Gebouw oost gevel oost	5,00	59,1	58,4	51,9	61,1
R1_C	Gebouw oost gevel oost	8,00	59,1	58,4	51,9	61,1
R2_A	Gebouw oost gevel noord	2,00	55,5	54,9	48,3	57,5
R2_B	Gebouw oost gevel noord	5,00	56,2	55,6	49,0	58,3
R2_C	Gebouw oost gevel noord	8,00	56,3	55,7	49,1	58,3
R3_A	Gebouw oost gevel zuid	2,00	54,5	53,7	47,2	56,5
R3_B	Gebouw oost gevel zuid	5,00	55,5	54,7	48,2	57,4
R3_C	Gebouw oost gevel zuid	8,00	55,7	54,8	48,4	57,6
R4_A	Gebouw oost gevel west	2,00	36,0	35,4	28,8	38,0
R4_B	Gebouw oost gevel west	5,00	35,0	34,1	27,6	36,8
R4_C	Gebouw oost gevel west	8,00	36,9	36,0	29,6	38,8
R5_A	Gebouw west gevel oost	2,00	52,8	51,9	45,4	54,7
R5_B	Gebouw west gevel oost	5,00	54,4	53,5	47,1	56,3
R5_C	Gebouw west gevel oost	8,00	54,8	53,9	47,5	56,7
R6_A	Gebouw west gevel zuid	2,00	51,2	49,7	43,6	52,8
R6_B	Gebouw west gevel zuid	5,00	52,7	51,3	45,1	54,4
R6_C	Gebouw west gevel zuid	8,00	53,2	51,7	45,6	54,8
R7_A	Gebouw west gevel noord	2,00	46,9	46,3	39,7	48,9
R7_B	Gebouw west gevel noord	5,00	48,0	47,5	40,8	50,1
R7_C	Gebouw west gevel noord	8,00	48,9	48,3	41,7	50,9
R8_A	Gebouw west gevel oost	2,00	42,4	39,9	34,4	43,6
R8_B	Gebouw west gevel oost	5,00	43,0	40,1	34,8	44,1
R8_C	Gebouw west gevel oost	8,00	42,6	38,6	34,1	43,3

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

**BIJLAGE 5: FIGUREN**







**Econsultancy is een onafhankelijk adviesbureau.** Wij bieden realistisch advies en concrete oplossingen voor milieuvraagstukken en willen daarmee een bijdrage leveren aan een duurzaam en verantwoord gebruik van onze leefomgeving.

#### **Diensten**

Wij kunnen u van dienst zijn met een uitgebreid scala aan onderzoeken op het gebied van bodem, waterbodem, water, archeologie, ecologie en milieu. Op [www.econsultancy.nl](http://www.econsultancy.nl) vindt u uitgebreide informatie over de verschillende onderzoeken.

#### **Werkwijze**

Inzet en professionele betrokkenheid kenmerkt onze diensten. De verantwoordelijke projectleider is het eenduidige aanspreekpunt voor de klant en draagt zorg voor alle aspecten van het project: kwaliteit, tijd, geld, communicatie en organisatie. De kernwaarden deskundig, vertrouwd, betrokken, flexibel, zorgvuldig en vernieuwend zijn een belangrijke leidraad in ons handelen.

#### **Kennis**

Het deskundig begeleiden van onze opdrachtgevers vraagt om betrokkenheid bij en kennis van de bedoelingen van de opdrachtgever. Het vereist ook gedegen en actuele vakinhoudelijke kennis. Alle beschikbare kennis wordt snel en effectief ingezet. De medewerkers vormen ons belangrijkste kapitaal. Persoonlijke en inhoudelijke ontwikkeling staat centraal want het werk vraagt steeds om nieuwe kennis en nieuwe verantwoordelijkheden.

#### **Creativiteit**

Onze medewerkers zijn in staat om buiten de geijkte kaders een oplossing te zoeken met in achtname van de geldende wet- en regelgeving. Oplossingen die bedoeld zijn om snel en efficiënt het doel van de opdrachtgever te bereiken.

#### **Kwaliteit**

Er wordt continue gestreefd naar het verhogen van de professionaliteit van de dienstverlening. Het leveren van diensten wordt intern op een dusdanige wijze georganiseerd dat het gevraagde resultaat daadwerkelijk op een zo effectief en efficiënt mogelijke wijze wordt voortgebracht. Hierbij staat de klanttevredenheid centraal. Het kwaliteitssysteem van Econsultancy voldoet aan de NEN-EN-ISO 9001: 2008. Tevens is Econsultancy gecertificeerd voor diverse protocollen en beoordelingsrichtlijnen.

#### **Opdrachtgevers**

Econsultancy heeft sinds haar oprichting in 1996 al meer dan tienduizend projecten uitgevoerd. Projecten in opdracht van particulier tot de Rijksoverheid, van het bedrijfsleven tot non-profit organisaties. De projecten kennen een grote diversiteit en hebben in sommige gevallen uitsluitend een onderzoekend karakter en zijn in andere gevallen meer adviserend. Steeds vaker wordt onderzoek binnen meerdere disciplines door onze opdrachtgevers verlangd. Onze medewerkers zijn in staat dit voor de opdrachtgever te coördineren en zelf (deel)onderzoeken uit te voeren. Ter illustratie van de veelvoud en veelzijdigheid van de projecten in de werkvelden bodem, waterbodem, ecologie, archeologie, water, geluid en milieu kunnen uitgebreide referentielijsten worden verschaft.

#### **Vestiging Limburg**

Rijksweg Noord 39  
6071 KS Swalmen  
Tel. 0475 - 504961  
[Swalmen@econsultancy.nl](mailto:Swalmen@econsultancy.nl)

#### **Vestiging Gelderland**

Fabriekstraat 19c  
7005 AP Doetinchem  
Tel. 0314 - 365150  
[Doetinchem@econsultancy.nl](mailto:Doetinchem@econsultancy.nl)

#### **Vestiging Brabant**

Rapenstraat 2  
5831 GJ Boxmeer  
Tel. 0485 - 581818  
[Boxmeer@econsultancy.nl](mailto:Boxmeer@econsultancy.nl)



E-MAIL  
info@  
econsultancy.nl  
INTERNET  
econsultancy.nl



## Bijlage 3 Notitie geuronderzoek



## Notitie

---

<b>Project:</b>	Geeresteinselaan 39 Woudenberg
<b>Onderwerp:</b>	Geuronderzoek ten behoeve van bouwplan
<b>Referentie:</b>	14M8038
<b>Datum:</b>	1 maart 2017
<b>Auteur:</b>	ing. N.J.W. Pirovano LLB
<b>Bestemd voor:</b>	Gemeente Woudenberg, t.a.v. mevrouw M. Valé.

### Aanleiding

Het voornemen bestaat om in het leegstaande kantoorpand aan de Geeresteinselaan 39 te Woudenberg 36 appartementen te realiseren. Om dit mogelijk te maken moet het ter plaatse geldende bestemmingsplan gewijzigd worden. Als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging moet ingegaan worden op diverse milieu-aspecten waaronder geur. In dit kader zijn twee bedrijven ten westen van het kantoorpand relevant. Het betreft een dierenarts met een vergunning voor het houden van 5 paarden en een mestopslag en een manege. Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing wordt onderzocht of voor het aspect geur sprake is van goed woon- en leefklimaat in het plangebied.

### Aanpak

Zowel een dierenarts als een manege vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit. Op basis van art. 3.117, eerste lid onder a geldt binnen de bebouwde kom voor het houden van dieren zonder geuremissie een afstand van 100 meter tussen het dierenverblijf / opslag van mest en een geurgevoelig object. Als eerste wordt beoordeeld of voldaan kan worden aan deze afstand. Indien de afstand niet wordt gerespecteerd wordt met behulp van een indicatieve geurberekening de geurbelasting ter plaatse van de appartementen inzichtelijk gemaakt.

### Manege "De Valleiruiters"

Manege "De Valleiruiters" is gevestigd aan de John F. Kennedylaan 2 te Woudenberg. In bijlage 1 is de ligging van de manege ten opzicht van het plangebied weergegeven. Door de manege is geen melding ingediend in het kader van het Activiteitenbesluit. Daarom is niet bekend of permanent paarden aanwezig zijn op de manege. De afstand tussen de gebouwen van de manege en het kantoorgebouw bedraagt minimaal 120 meter<sup>1</sup>. Op de luchtfoto in bijlage 1 is mogelijk een mestopslag zichtbaar aan de zuidzijde van de stal. De afstand van het kantoorgebouw tot deze mogelijk opslag bedraagt eveneens meer dan 100 meter. De afstanden uit het Activiteitenbesluit worden gerespecteerd. Er wordt daarom

---

<sup>1</sup> Gemeten op ruimtelijkeplannen.nl

geconcludeerd dat als gevolg van de manege sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de toekomstige woningen.

### **Diergeneeskundig Centrum De Vallei**

Het diergeneeskundig centrum De Vallei aan de John F. Kennedylaan 4 is gelegen op circa 35 meter afstand van het kantoorgebouw (zie bijlage 1)<sup>2</sup>. De afstand van 100 meter zoals vermeld in het Activiteitenbesluit wordt daarmee niet gerespecteerd. Voor de dierenarts wordt een indicatieve geurberekening uitgevoerd. Ten behoeve van deze berekening is de milieuvergunning van de dierenarts (inmiddels van rechtswege veranderd in een melding Activiteitenbesluit) opgevraagd bij de gemeente Woudenberg.

Uit de tekening behorende bij de aanvraag Wet milieubeheer blijkt dat 5 stallen zijn aangevraagd, waarvan één stal is bestemd voor de opslag van hooi en stro. Ter plaatse van de “bestaande stal” wordt een mestcontainer geplaatst. De tekening is opgenomen in bijlage 2. Uit een melding uit 2002 blijkt dat de mestcontainer is vervangen door een mestplaat met een oppervlakte van 14 m<sup>2</sup>. Worst-case wordt voor de geurberekening uitgegaan van het permanent aanwezig zijn van 5 paarden en volledig gebruik van de mestplaat.

In de Regeling geurhinder en veehouderij zijn per diercategorie geuremissiefactoren opgenomen, uitgedrukt in ou<sub>E</sub>/s (odour units / seconde). Voor paarden en een mestplaat zijn geen geuremissiefactoren vastgesteld. Om toch een geuremissie te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van het Duitse normblad “Merkblatt Geruchtsimmisionsprognosen bei Tierhaltungsanlagen”<sup>3</sup>. In bijlage 3 is een deel van de informatie uit dit normblad opgenomen.

Op basis van de gegevens in bijlage 3 wordt per paard uitgegaan van 11 ou<sub>E</sub>/s. Voor de mestplaat wordt uitgegaan van 42 ou<sub>E</sub>/s (gebaseerd op een oppervlakte van 14 m<sup>2</sup>).

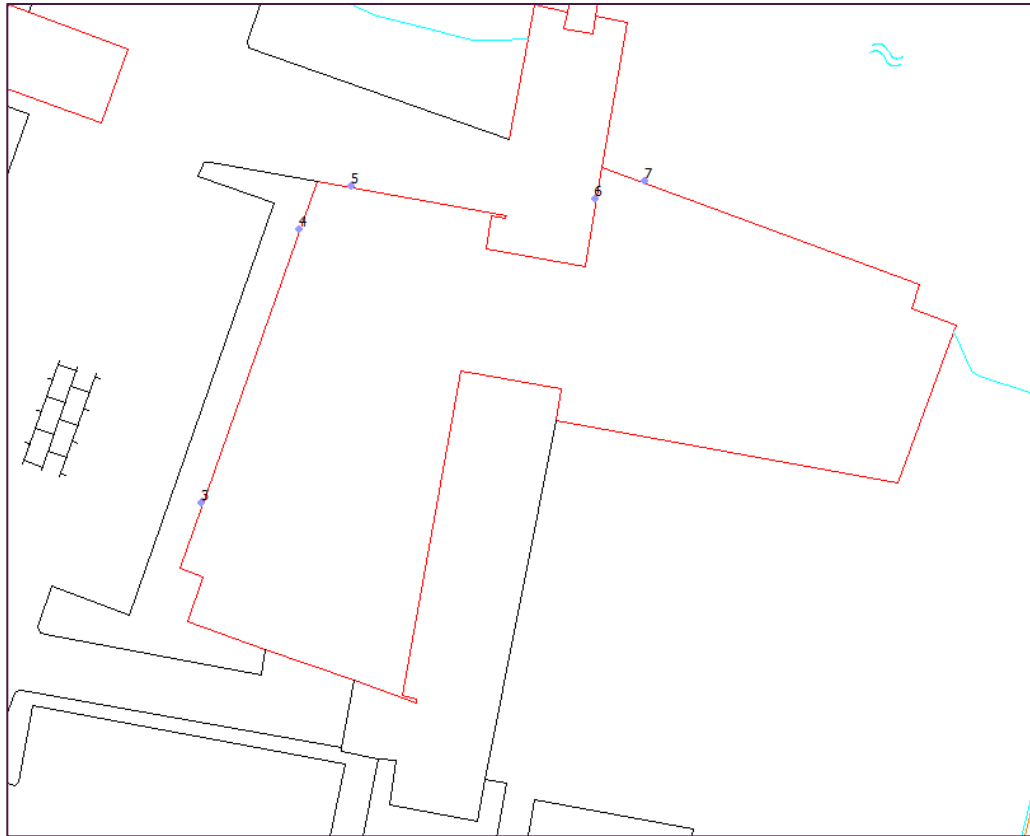
Met behulp van V-Stacks vergunningen (versie 2010) is de geurbelasting van het dierencentrum bepaald ter plaatse van de toekomstige woningen. De invoergegevens van het model zijn opgenomen in bijlage 4.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geurbelasting ter plaatse van de toekomstige woningen maximaal 0,2 ou/m<sup>3</sup> lucht bedraagt (zie ook bijlage 4). De geurbelasting is berekend op diverse punten op de noord- en westgevel van het kantoorgebouw (zie figuur 1).

---

<sup>2</sup> Gemeten op ruimtelijkeplannen.nl

<sup>3</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, *Merkblatt Geruchtsimmisionsprognosen bei Tierhaltungsanlagen*, Wiesbaden:HMUELV 2013.



Figuur 1 Ligging toetspunten (zie ook corresponderend nummer in bijlage 4)

Op basis van het Activiteitenbesluit en de Wet geurhinder en veehouderijen geldt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom van concentratiegebieden een geurnorm van  $3 \text{ ou}_\epsilon/\text{m}^3$  lucht. Aan deze geurnorm wordt ruim voldaan.

Voor het bepalen bij welk geurniveau nog sprake is van een aanvaardbare leefomgeving zijn geen wettelijke normen vastgelegd. Men kan zich in ieder geval niet beperken tot een toets aan de normen uit het Activiteitenbesluit of de Wet geurhinder en veehouderij, mede omdat deze slechts betrekking hebben op de geurhinder als gevolg van het individuele bedrijf. Aanvullend heeft Infomil de “Handreiking geurhinder en veehouderij” gepubliceerd.<sup>4</sup> In deze handreiking is op pagina 98-99 de relatie opgenomen tussen de milieukwaliteit en het percentage geurgehinderden (zie tabel 1). In bijlage 6 van de “Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, aanvulling” is een relatie gelegd tussen de voorgrondbelasting en de geurhinder.<sup>5</sup> De voorgrondbelasting is het geurniveau dat duidelijk door een bepaald bedrijf wordt veroorzaakt.

<sup>4</sup> Infomil, *Handreiking geurhinder en veehouderij* Rijswijk:Rijkswaterstaat 2015.

<sup>5</sup> Infomil, *Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, aanvulling Bijlagen 6 en 7* Rijswijk:Rijkswaterstaat 2007.

**Tabel 1 Relatie tussen milieukwaliteit, geurghinderen en geurbelasting**

Milieukwaliteit	% geurghinderden	Range voorgrondbelasting niet-concentratiegebied [OU <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> 98-percentiel)
Zeer goed	< 5	< 1,5
Goed	5 – 10	1,5 – 3,6
Redelijk goed	10 – 15	3,6 – 6,5
Matig	15 – 20	6,5 – 10
Tamelijk slecht	20 – 25	10 – 14
Slecht	25 – 30	14 – 19
Zeer slecht	30 – 35	19 – 25
Extreem slecht	35 - 40	25 – 32

Op basis van bovenstaande gegevens wordt geconcludeerd dat de milieukwaliteit voor geur ter plaatse als zeer goed beschouwd kan worden en dat ruim voldaan wordt aan wettelijke normen. Ter plaatse van de toekomstige woningen is voor het aspect geur dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.



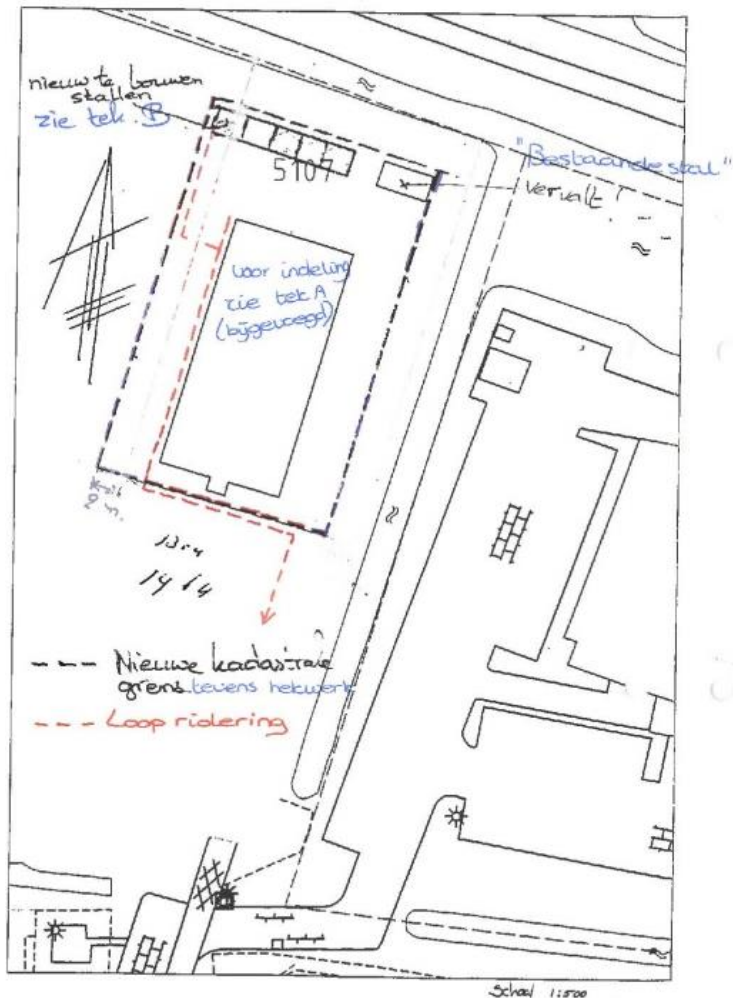
## Bijlage 1 Ligging plangebied en omliggende bedrijven



- 1: Kantoorgebouw / toekomstige woningen
- 2: Manege "De Valleiruiters"
- 3: Diergeneeskundig Centrum De Vallei

Bron luchtfoto: ruimtelijkeplannen.nl

## Bijlage 2 Inrichtingstekening diergeneeskundig centrum



- \* Op plaats van „bestaande stal” komt mestcontainer te staan.
- \* Voor indeling van praktijkgebouw zie tek. A
- \* Van de 5 aangevraagde stallen is één stal bestemd voor hooi- en stroopslag.
- \* De urine van de paarden uit de stallen wordt m. b. v. bezinkputjes gescheiden van mest en stro en als urine afgevoerd naar riedering.
- \* Het gehele terrein is bestraat met klünkers.

### Bijlage 3 Gegevens Merkblatt Geruchsimmissionsprognosen bei Tierhaltungsanlagen

In tabel 1 van het Merkblatt Geruchsimmissionsprognosen bei Tierhaltungsanlagen zijn geuremissiefactoren voor verschillende diersoorten opgenomen. De relevante gegevens met betrekking tot paarden zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Tierart	Mittlere Tierlebensmasse conform VDI 3894 Bl. 1 [GV/Tier]	Emissionsfaktor Conform VDI 3894 Bl. 1 [GE/(s GV)]
Pferde über 3 Jahre	1,1	10
Pferde bis 3 Jahre	0,7	10
Ponys und Kleinpferde	0,7	10

GV: Großvieheinheit

GE: Geruchseinheit

Met betrekking tot de mestplaat (Festmistlager, grondfläche) geldt een geuremissiefactor van 3 GE/(m<sup>2</sup> s).

## Bijlage 4 Invoergegevens V-stacks

### Bron 1: Stal

X-coördinaat bronlocatie: 156875 (emissiepunt is middelpunt stal)

Y-coördinaat bronlocatie: 455344 (emissiepunt is middelpunt stal)

Emissiehoogte: 1,5 m (natuurlijk geventileerde stal, geheel luchtdoorlatend)

Gemiddelde gebouwhoogte: 2,9 m

Diameter van de uitstroomopening: 0,5 m (natuurlijke ventilatie, defaultwaarde)

Verticale uittreesnelheid: 0,4 m/s (natuurlijke ventilatie)

Geuremissie: 5 paarden x 11 = 55 ou<sub>E</sub>/s

### Bron 2: Mestplaat

Een mestplaat kan niet als bron ingevoerd worden in V-Stacks vergunning. Worstcase is voor de mestplaat uitgegaan van een situatie als bron.

X-coördinaat bronlocatie: 156889 (middelpunt mestplaat)

Y-coördinaat bronlocatie: 455339 (middelpunt mestplaat)

Emissiehoogte: 1,5 m (conform natuurlijk geventileerde stal, geheel luchtdoorlatend)

Gemiddelde gebouwhoogte: 1 m

Diameter van de uitstroomopening: 4,2 m ( $\pi r^2 = 14 \text{ m}^2$ , leidt tot  $r = 2,1 \text{ m}$  en  $d = 4,2 \text{ m}$ )

Uittree snelheid van de schoorsteen: 0,4 m/s (default waarde)

Verticale uittreesnelheid: 0,4 m/s (natuurlijke ventilatie)

Geuremissie: 42 ou<sub>E</sub>/s

Gegeneerd op: 17-09-2015 met V-STACKS Vergunning versie 2010 (c) KEMA  
Nederland B.V.

Naam van de berekening: **Geeresteinselaan 39**

Gemaakt op: 17-09-2015 10:22:55

Rekentijd: 0:00:02

Naam van het bedrijf: Diergeneeskundig centrum

Berekende ruwheid: 0,65 m

Meteo station: Eindhoven

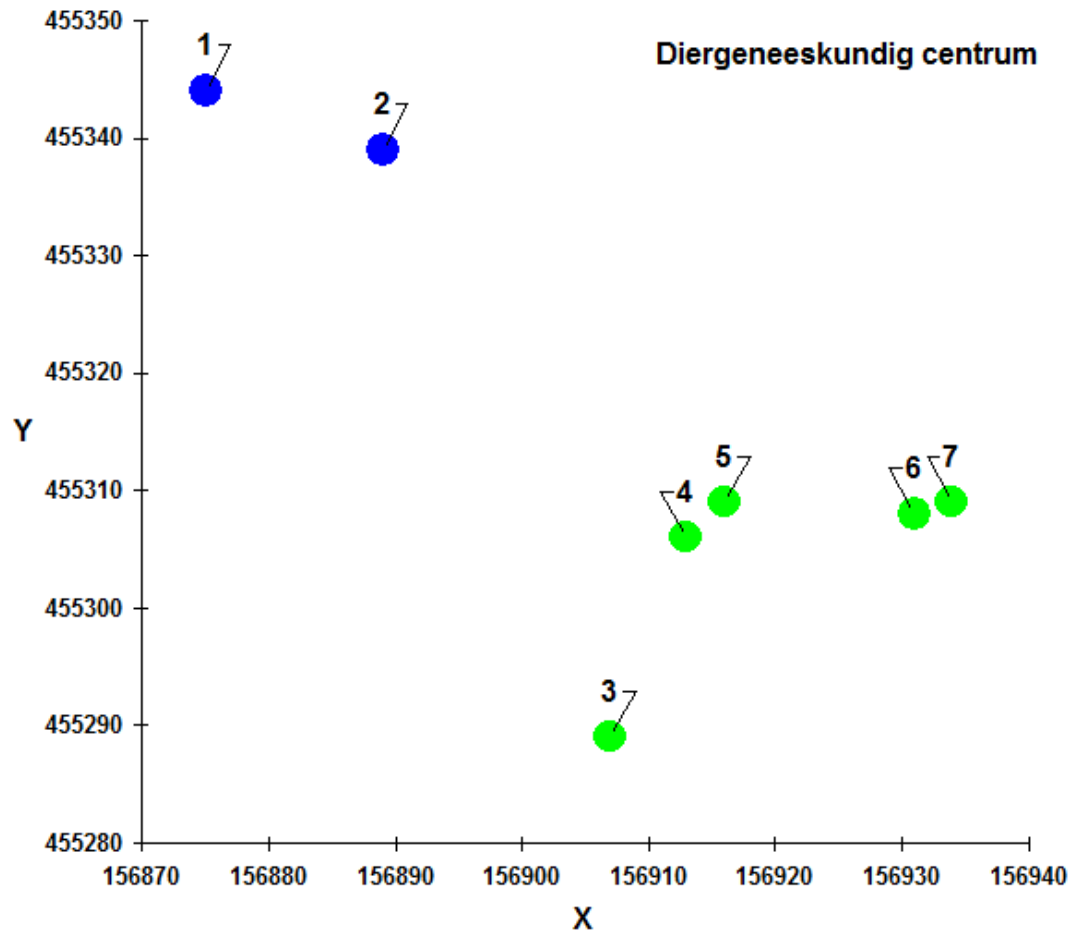
**Brongegevens:**

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Paardenstal	156 875	455 344	1,5	2,9	0,50	0,40	55
2	Mestplaat	156 889	455 339	1,5	1,0	4,20	0,40	42

**Geur gevoelige locaties:**

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
3	Toetspunt 1	156 907	455 289	2,0	0,1
4	Toetspunt 2	156 913	455 306	2,0	0,2
5	Toetspunt 3	156 916	455 309	2,0	0,2
6	Toetspunt 4	156 931	455 308	2,0	0,2
7	Toetspunt 5	156 934	455 309	2,0	0,1

Gegeneerd op: 17-09-2015 met V-STACKS Vergunning versie 2010 (c) KEMA  
Nederland B.V.





# Regels





## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

**1.1 plan:**

het bestemmingsplan Nieuw Geerestein met identificatienummer NL.IMRO.0351.BP2017nwgeerestein-ow01 van de gemeente Woudenberg.

**1.2 bestemmingsplan:**

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

**1.3 aan- en uitbouw:**

een aan een woning gebouwd gebouw dat in directe verbinding staat met de woning en in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van de woning.

**1.4 aan-huis-gebonden beroep:**

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

**1.5 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;

**1.6 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.7 achtererf:**

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevellijn van de woning of achter de denkbeeldige lijn van het verlengde daarvan;

**1.8 bebouwing:**

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

**1.9 bebouwingspercentage:**

de oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak of, bij afwezigheid daarvan, het bestemmingsvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak;

**1.10 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.11 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.12 bijgebouw:**

een al dan niet vrijstaand gebouw dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.13 bouwen:**

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

**1.14 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.15 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitzondering van kelder- en kapverdiepingen;

**1.16 bouwperceel:**

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

**1.17 bouwvlak:**

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

**1.18 bouwwerk:**

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

**1.19 gebouw:**

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

**1.20 hoofdgebouw:**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**1.21 onderkomen:**

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

**1.22 overig bouwwerk:**

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

**1.23 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder eigen wanden, met een dak;

**1.24 pand:**

de kleinst bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

**1.25 peil:**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

**1.26 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels;

**1.27 voorgevelrooilijn:**

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen;

**1.28 woning:**

een complex van ruimten geschikt voor de huisvesting van één huishouden.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 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, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### 2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.3 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;

### 2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### 2.5 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;

### 2.6 de bouwhoogte van een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde:

tussen het peil en het hoogste punt van het bouwwerk; bij constructies worden de werken in verticale stand meegerekend.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor voor- en zijtuinen en erkers behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### 3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen erfafscheidingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

#### 3.3 Gebruiksregel

Het is verboden om caravans en boten langer dan 14 dagen op gronden, zoals bedoeld in lid 5.1, te stallen.

## Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, waarbij opstelstroken en busstroken niet worden meegeteld;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. de bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

### 4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met een maximum hoogte van:
  1. 9 meter voor lichtmasten, en
  2. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. nutsgebouwen en fietsenstallingen worden gebouwd met een maximum hoogte van 2,5 meter.

## Artikel 5 Water

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterlopen en -wegen, waterhuishouding, waterberging en vijvers.

### 5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers en bruggen met een maximale hoogte van 3 m;
- b. steigers en vlonders waarbij de volgende bepalingen gelden:
  1. steigers en vlonders dienen aan de volgende afmetingen te voldoen:

bij een waterbreedte van:	mag de maximale oversteek of vlonder vanaf de waterlijn bedragen:
< 4 m	0,5 m
4 tot 8 m	2 m
> 8 m	2 m

2. de onderkant van de constructie dient minimaal 0,5 m boven het waterpeil te worden aangelegd.



## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

#### 6.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen en erven en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten; met dien verstande dat:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' uitsluitend bergplaatsen zijn toegestaan.

#### 6.1.2 Beroep en bedrijf aan huis

Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gerealiseerd worden binnen het hoofdgebouw, exclusief aan- en uitbouwen;
- b. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, inclusief aan- en uitbouwen;
- c. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- d. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Toegestane bouwwerken

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. overkappingen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde; met dien verstande dat:
- e. hekwerken op hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, garages en bergplaatsen niet zijn toegestaan.

#### 6.2.2 Bouwen

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de verbeelding en de volgende bepalingen:

##### *hoofdgebouwen*

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak;

- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen gestapelde woningen worden gebouwd;
- c. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het aantal woningen die ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' staan aangegeven;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;  
*aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, garages en bergplaatsen*
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen maximaal 36 bergplaatsen met een maximale bouwhoogte van 1,5 m worden gebouwd;
- f. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m.

### 6.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 sub e teneinde hekwerken op hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, garages en bergplaatsen toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van een hekwerk niet meer bedraagt dan 1,5 m, waarbij de hoogte (in afwijking van het bepaalde in lid 2.6) wordt gemeten vanaf de voet van het hekwerk;
- b. dit niet mag leiden tot onevenredige hinder voor omliggende percelen.

### 6.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is niet toegestaan gronden en gebouwen te gebruiken voor meer woningen dan is aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

## Artikel 7 Leiding - Riool

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van rioolwaterleidingen.

### 7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2,5 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van lid 7.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. De omgevingsvergunning voor afwijken wordt niet verleend binnen een zone van 4 meter aan beide zijden van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool'. Alvorens over het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en).

### 7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 7.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem en het aanleggen van kabels en leidingen;

#### 7.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 7.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

### **7.4.3 Voorwaarden**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en).



## Hoofdstuk 3      Algemene regels

### Artikel 8      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 9 Algemene gebruiksregels

Een gebruik in strijd met de in het plan gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken bepaalde, is in ieder geval het gebruik van:

- a. gronden en bouwwerken als seksinrichting, tenzij dit gebruik als zodanig uitdrukkelijk is toegestaan;
- b. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en het gebruik van een bijgebouw bij de woning, ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg;
- c. garageboxen als zelfstandige woning;
- d. 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, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden, tenzij dit gebruik in redelijke mate verband houdt met de verwezenlijking of het beheer van de bestemming;
- e. een woning voor bewoning anders dan door één afzonderlijk huishouden.

## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het plan:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en van aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20 m;
- e. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken, tot vanaf peil een bouwhoogte van 40 m, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, lichtmasten of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie.



## **Artikel 11      Algemene wijzigingsregels**

### **11.1      Algemene wijzigingen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voorzover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zodanig, dat:

- a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
- b. geen van de grenzen met meer dan 10 m wordt verschoven.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van 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.
4. Het eerste lid 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 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Nieuw Geerestein.