



**Prinses Christinastraat 2**

**Woudenberg**

**Ruimtelijke onderbouwing**



# Prinses Christinastraat 2

## Woudenberg

### Ruimtelijke onderbouwing



**KUBIEK**  
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156

3904 JJ Veenendaal

T. 0318 – 50 56 37

I. [www.kubiek.nu](http://www.kubiek.nu)

E. [info@kubiek.nu](mailto:info@kubiek.nu)

#### PLANGEGEVENS

Projectnummer: K23350  
Datum: 22 januari 2024  
Titel: Woudenberg, Prinses Christinastraat 2  
Projectleider: C.J.M. Hanse MSc  
Auteur: C.J.M. Hanse MSc



# Inhoud

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding.....</b>  | <b>6</b>  |
| 1.1      | Aanleiding.....  | 6         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing planlocatie .....                        | 6         |
| 1.3      | Vigerende planologische situatie .....                         | 7         |
| 1.4      | Leeswijzer .....   | 8         |
| <b>2</b> | <b>Beschrijving van de situatie .....</b>                      | <b>9</b>  |
| 2.1      | Ruimtelijke en functionele structuur .....                     | 9         |
| 2.1.1    | Historische ontwikkeling.....                                  | 9         |
| 2.1.2    | Ruimtelijke hoofdstructuur.....                                | 9         |
| 2.2      | Historische situatie .....                                     | 10        |
| 2.3      | Bestaande situatie.....  | 11        |
| 2.4      | Toekomstige situatie en stedenbouwkundige verantwoording ..... | 13        |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader .....</b>                                      | <b>17</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid.....   | 17        |
| 3.1.1    | Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....                          | 17        |
| 3.1.2    | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) .....     | 17        |
| 3.1.3    | Ladder voor duurzame verstedelijking .....                     | 18        |
| 3.2      | Provinciaal beleid .....                                       | 19        |
| 3.2.1    | Omgevingsvisie.....  | 19        |
| 3.2.2    | Interim omgevingsverordening.....                              | 20        |
| 3.2.3    | Conclusie.....   | 23        |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid.....                                       | 23        |
| 3.3.1    | Structuurvisie Woudenberg 2013 – 2030 en oplegger .....        | 23        |
| 3.3.2    | Woonvisie Woudenberg 2019+.....                                | 24        |
| <b>4</b> | <b>Uitvoeringsaspecten .....</b>                               | <b>26</b> |
| 4.1      | Flora- en fauna.....   | 26        |
| 4.1.1    | Wettelijk kader.....   | 26        |
| 4.1.2    | Gebiedsbescherming .....                                       | 27        |
| 4.1.3    | Soortenbescherming .....                                       | 28        |
| 4.1.4    | Conclusie.....   | 28        |
| 4.2      | Cultuurhistorie en archeologie .....                           | 29        |
| 4.2.1    | Wettelijk kader.....   | 29        |
| 4.2.2    | Cultuurhistorie .....  | 29        |
| 4.2.3    | Archeologie .....  | 29        |
| 4.2.4    | Conclusie.....   | 30        |
| 4.3      | Verkeer en parkeren .....                                      | 30        |
| 4.3.1    | Verkeer.....   | 30        |
| 4.3.2    | Parkeren.....  | 31        |
| 4.3.3    | Conclusie.....   | 31        |
| 4.4      | Luchtkwaliteit.....  | 31        |
| 4.4.1    | Wettelijk kader.....   | 31        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 4.4.2    | Onderzoek / beoordeling.....                                 | 32        |
| 4.4.3    | Conclusie.....   | 33        |
| 4.5      | Bodemkwaliteit .....   | 33        |
| 4.5.1    | Wettelijk kader.....   | 33        |
| 4.5.2    | Onderzoek.....   | 34        |
| 4.5.3    | Conclusie.....   | 34        |
| 4.6      | Geluidhinder .....   | 34        |
| 4.6.1    | Wettelijk kader.....   | 34        |
| 4.6.2    | Beoordeling .....  | 34        |
| 4.6.3    | Conclusie.....   | 35        |
| 4.7      | Bedrijven en milieuzonering .....                            | 35        |
| 4.7.1    | Wettelijk kader.....   | 35        |
| 4.7.2    | Beoordeling .....  | 36        |
| 4.7.3    | Conclusie.....   | 36        |
| 4.8      | Externe veiligheid .....                                     | 37        |
| 4.8.1    | Wettelijk kader.....   | 37        |
| 4.8.2    | Beoordeling .....  | 38        |
| 4.8.3    | Conclusie.....   | 40        |
| 4.9      | Kabels en leidingen .....                                    | 40        |
| 4.10     | Water.....   | 40        |
| 4.10.1   | Inleiding .....  | 40        |
| 4.10.2   | Beleidskader .....   | 41        |
| 4.10.3   | Watertoets .....   | 42        |
| 4.10.4   | Conclusie.....   | 43        |
| 4.11     | Duurzaamheid.....  | 43        |
| 4.11.1   | Duurzame leefomgeving .....                                  | 43        |
| 4.11.2   | Klimaatbestendigheid.....                                    | 43        |
| 4.11.3   | Energietransitie .....                                       | 43        |
| 4.12     | M.e.r.-beoordeling .....                                     | 44        |
| 4.12.1   | Wettelijk kader.....   | 44        |
| 4.12.2   | Vormvrij m.e.r.-beoordeling.....                             | 44        |
| 4.12.3   | Conclusie.....   | 45        |
| <b>5</b> | <b>Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid .....</b> | <b>46</b> |
| 5.1      | Economische uitvoerbaarheid.....                             | 46        |
| 5.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                       | 46        |
| 5.2.1    | Omgevingsdialoog .....                                       | 46        |
| <b>6</b> | <b>Eindconclusie .....</b>                                   | <b>47</b> |

**Bijlagen:**

1. Quick scan Wet natuurbescherming;
2. Berekening stikstofdepositie;
3. Verkennend bodem- en asbestonderzoek;
4. Digitale watertoets;
5. Uitnodigingsbrief participatie;
6. Memo omgevingsdialoog.

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op het perceel Prinses Christinastraat 2 in Woudenberg bevindt zich momenteel het gebouw van huisartsenpraktijk 'De Zandbloem'. Het betreft een eenvoudig één-laags gebouw met een utilitaire uitstraling. In verband met de verhuizing van huisartsenpraktijk 'De Zandbloem' naar een nieuwe locatie in de wijk Groenewoud (verwachting Q1 2024), komt de huidige praktijkruimte leeg te staan.

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel met de huidige maatschappelijke functie te herontwikkelen naar een woonfunctie, waarbij het perceel weer een aantrekkelijk deel van het omliggende woongebied wordt. Ter plaatse van de huidige bebouwing wordt een twee-laags appartementengebouw bestaande uit in totaal 8 startersappartementen in de sociale huur gerealiseerd. Alle bestaande bebouwing binnen het plangebied wordt gesloopt.

Met de herontwikkeling wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bereikt en wordt bovendien voortgebouwd op de recente transformaties die direct ten noorden en ten zuiden van de projectlocatie hebben plaatsgevonden. In 2014 is het bestaande groene kruisgebouw ten noorden van het plangebied getransformeerd tot een appartementencomplex met 15 wooneenheden. In 2021 is de bibliotheek ten zuiden van het plangebied gesloopt en is ter plaatse nieuwbouw gerealiseerd in de vorm van een appartementengebouw bestaande uit in totaal 30 appartementen. Tot slot wordt met de beoogde realisatie van 8 startersappartementen in de sociale huur voorzien in een woonsegment waar veel behoefte aan bestaat.

In het geldende bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' met onder meer de functieaanduiding 'wonen' en de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2'. Daarmee zijn de gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en tevens voor wonen op de verdieping. De realisatie van een appartementengebouw bestaande uit in totaal 8 startersappartementen in de sociale huur, is dan ook niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Met de zogeheten omgevingsvergunning uitgebreide procedure (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om het voornemen planologisch mogelijk te maken. Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is een verplicht onderdeel van deze procedure. Middels de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

## 1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom, aan de noordoostkant van het centrum van Woudenberg. De Dorpsstraat ligt op loopafstand van het plangebied. De locatie ligt in de wijk Geerestein, oostelijk van de gelijknamige laan. De betreffende wijk is in de vijftiger en zestiger jaren gebouwd als één van de eerste naoorlogse uitbreidingen, noordelijk van het centrum van Woudenberg. De directe omgeving laat zich hoofdzakelijk kenmerken als woongebied met enkele verspreid liggende (maatschappelijke) voorzieningen.

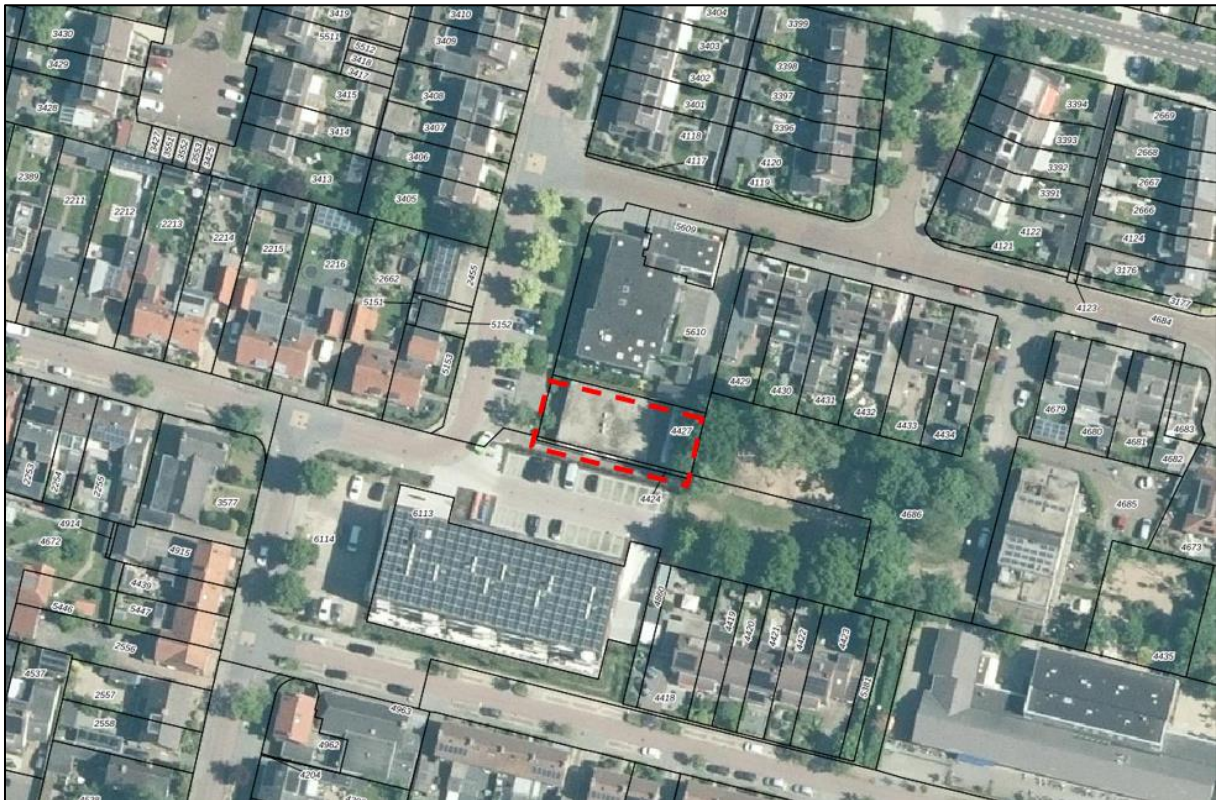
Aan de noordzijde van het plangebied ligt een twee-laags appartementengebouw bestaande uit in totaal 15 wooneenheden. De oostzijde van het plangebied wordt gevormd door een speelveldje met de bestemming 'Groen'. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een (openbaar toegankelijk)





parkeerterrein met aansluitend een nieuw drie-laags appartementengebouw bestaande uit in totaal 30 appartementen. Ten behoeve van de herontwikkeling van deze voormalige bibliotheek-locatie is op 28 mei 2020 het bestemmingsplan 'BP Koningin Julianaplein 1, Woudenberg' vastgesteld. Tot slot loopt ten westen van het plangebied de Prinses Christinastraat met aan de overzijde reguliere woonpercelen aan het Koningin Julianaplein.

Het perceel Prinses Christinastraat 2, waarop onderhavige herontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, is kadastraal bekend als gemeente Woudenberg, sectie B, nummers 4424 en 4427 met een totale oppervlakte van circa 455 m<sup>2</sup>. In onderstaande figuur is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

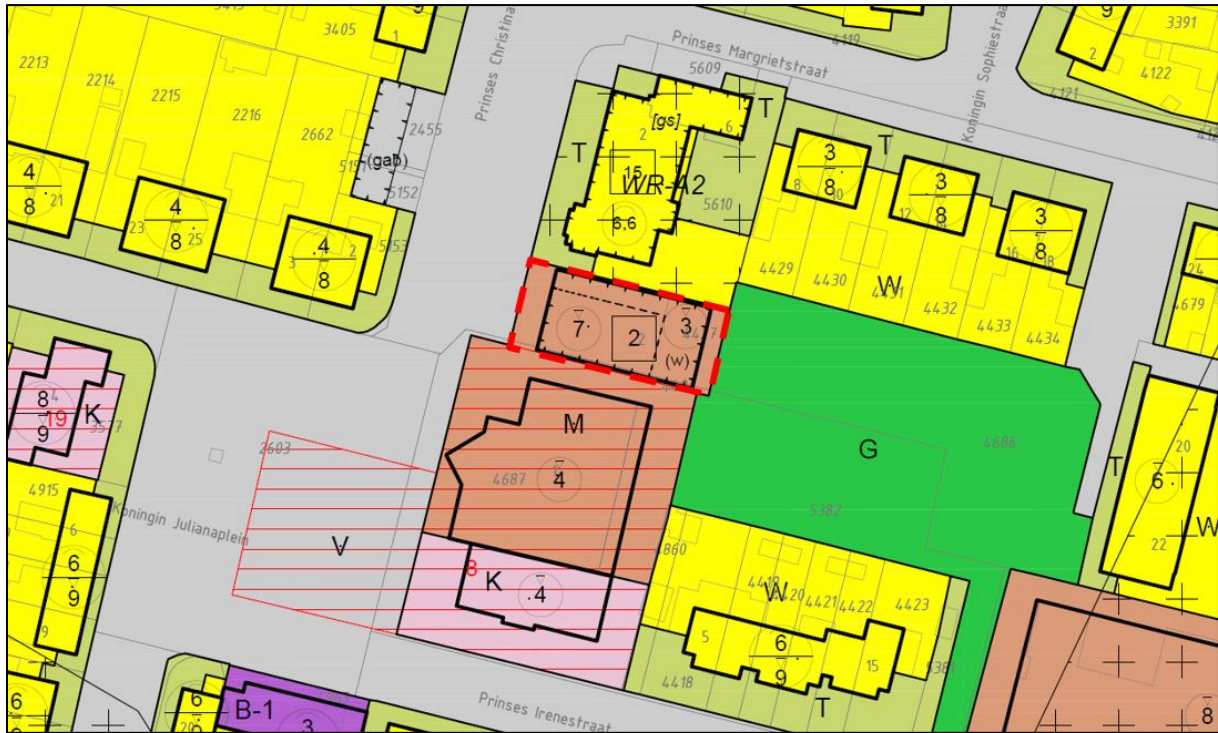
### 1.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Woudenberg' dat op 21 december 2017 door de gemeenteraad van Woudenberg is vastgesteld. Op 20 december 2018 is door de gemeenteraad een correctieve herziening vastgesteld. Tot slot is op 26 maart 2020 een herstelbesluit genomen naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 november 2019 over het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Woudenberg'.

Conform het geldende bestemmingsplan kent het plangebied volledig de bestemming 'Maatschappelijk'. Ter plaatse van de bestaande bebouwing ligt een bouwvlak waarop deels een maximum bouwhoogte van 7 meter en deels een maximum bouwhoogte van 3 meter van toepassing is. Verder zijn ter plaatse van het bouwvlak de functieaanduiding 'wonen' en de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2' van toepassing.



Als gevolg van de functieaanduiding 'wonen' zijn de gronden behorende tot het plangebied, naast maatschappelijke voorzieningen, tevens bestemd voor het wonen op de verdieping. De aanduiding op de verbeelding geeft aan dat er maximaal 2 wooneenheden zijn toegestaan. Gelet op het voorgaande past de beoogde realisatie van een appartementengebouw bestaande uit in totaal 8 appartementen niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.



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

#### 1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing 'Woudenberg – Prinses Christinastraat 2' bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleiding;
- Hoofdstuk 2 Beschrijving van de situatie;
- Hoofdstuk 3 Beleidskader;
- Hoofdstuk 4 Beschrijving van de uitvoeringsaspecten;
- Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 6 Eindconclusie.



## 2 Beschrijving van de situatie

### 2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

#### 2.1.1 Historische ontwikkeling

Woudenberg is oorspronkelijk ontstaan als een agrarisch dorp. Het is gelegen op de grens van de Utrechtse Heuvelrug met haar bosrijke, besloten landschap en de Gelderse Vallei die gekenmerkt wordt door een half-open, kleinschalig agrarisch landschap. In beide gebieden verrijken landgoederen het landschap met cultuur, landschapsschoon en natuur.

Het oudste en meest structuurbepalende element binnen de ruimtelijke ontwikkeling van Woudenberg is de langgerekte oost west route: Voorstraat - Dorpsstraat - Stationsweg West. Deze route maakt deel uit van de weg Utrecht - Arnhem en is ontstaan op een dekzandrug te midden van bossen en moerasgronden. De naam Woudenberg herinnert hier nog aan. Langs deze route werden boerderijen gesticht samen met een primitieve omwalling. In het midden van de 13e eeuw werd het land ontgonnen langs een centrale noord zuid gerichte as, de huidige Geeresteinselaan - Maarsbergseweg. Deze zogenaamde 'cope'-ontginningen zorgen voor de in het gebied zo karakteristieke strokenverkaveling. Rond 1850 kreeg deze centrale ontginningsas de huidige functie van verkeersverbinding.

Gaandeweg is het dorp zich steeds meer oostwaarts gaan uitbreiden. Door ruimtegebrek aan de einden van het gestrekte dorpslint was de verdichting van de bestaande bebouwing en de aanleg van nieuwe wegen noodzakelijk. Aanvankelijk gebeurde dit aan de noordzijde van de Voorstraat, later ook langs de Dorpsstraat en de Stationsweg West, waarbij ook de zuidzijde in de ontwikkeling betrokken werd.

Aan het einde van de 20e eeuw leidde de verdere uitbreiding van Woudenberg tot een sterke toename van het verkeer door de Voorstraat en Dorpsstraat. De aanleg van de Randweg zorgde nadien voor een ontlasting van deze twee wegen. Daarbij werd ter hoogte van de aansluiting Rumelaarseweg/ Zegheweg/ Randweg een knip gemaakt in de Stationsweg, waardoor doorgaand verkeer van en naar de Stationsweg Oost via de Stationsweg West niet meer mogelijk is.

#### 2.1.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

Ondanks de sterke toename van het bebouwde dorpsgebied zijn de hoofdlijnen van de oorspronkelijke kern goed bewaard gebleven binnen de huidige ruimtelijke structuur. Het oorspronkelijke patroon van de oudere ontsluitingswegen en verbindingen met de daaraan gelegen oudere bebouwing op relatief grote kavels is nog goed herkenbaar. De bebouwing langs deze tracés onderscheidt zich qua dichtheid, ouderdom en architectuur van de latere dorpsuitbreidingen. Het zwaartepunt van de huidige woonkern strekt zich momenteel uit tussen de Griftdijk, de Zegheweg, de Randweg N224 en de oorspronkelijke landgoederen Geerestein en Groenewoude.

De ruimtelijke hoofdstructuur wordt bepaald door de twee oudere, elkaar bij het oorspronkelijke centrum kruisende, verkeersverbindingen. Deze kruisende wegen verdelen het dorpsgebied van Woudenberg globaal in een viertal kwadranten met naoorlogse uitbreidingswijken. Deze woonwijken zijn deels ontworpen op basis van de verkaveling van het oorspronkelijke veenontginningslandschap. Dit geldt met name voor de woonwijken gelegen binnen de noordoostelijke en zuidoostelijke kwadranten; met uitzondering van de meer diagonaal ontworpen woonwijk Het Zeeland. Gedurende deze ruimtelijke ontwikkeling is het karakter van Woudenberg geleidelijk aan veranderd van een agrarisch dorp naar een forensendorp in een agrarische omgeving.



### Deelgebied Noordoost

Deze wijk uit de 60-70'-er jaren van de 20e eeuw kenmerkt zich door een relatief stenig karakter. Grotere groenplekken of groene geleidingszones ontbreken. Het wegenpatroon is mede gebaseerd op de oorspronkelijke agrarische verkaveling maar bevat ook verspringende dwarsverbindingen en afschuiningen. De belangrijkste structuurbepalende wegen zijn de Nico Bergsteijnweg, de Ekris en – zij het in mindere mate – een paar relatief lange oost-weststraten.

Er is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld van verspreide (half)vrijstaande en rijwoningen, meestal bestaande uit 2 bouwlagen met kap. Plaatselijk komen meer eenduidig ontworpen woonclusters en appartementencomplexen voor

## 2.2 Historische situatie

In de 80-er jaren stond er op het perceel Prinses Christinastraat 2 slechts een klein gebouw met een oppervlakte van hooguit een kwart van het huidige gebouw. Daarna is de bibliotheek ten zuiden van het plangebied gebouwd. Met het voltooiën van de bibliotheek en de huisartsenpraktijk was de oostwand van de Prinses Christinastraat tot en met het Koning Julianaplein gereed.



Ontwikkeling ruimtelijke structuur 1980 – 1990 (bron: Arcom BV)

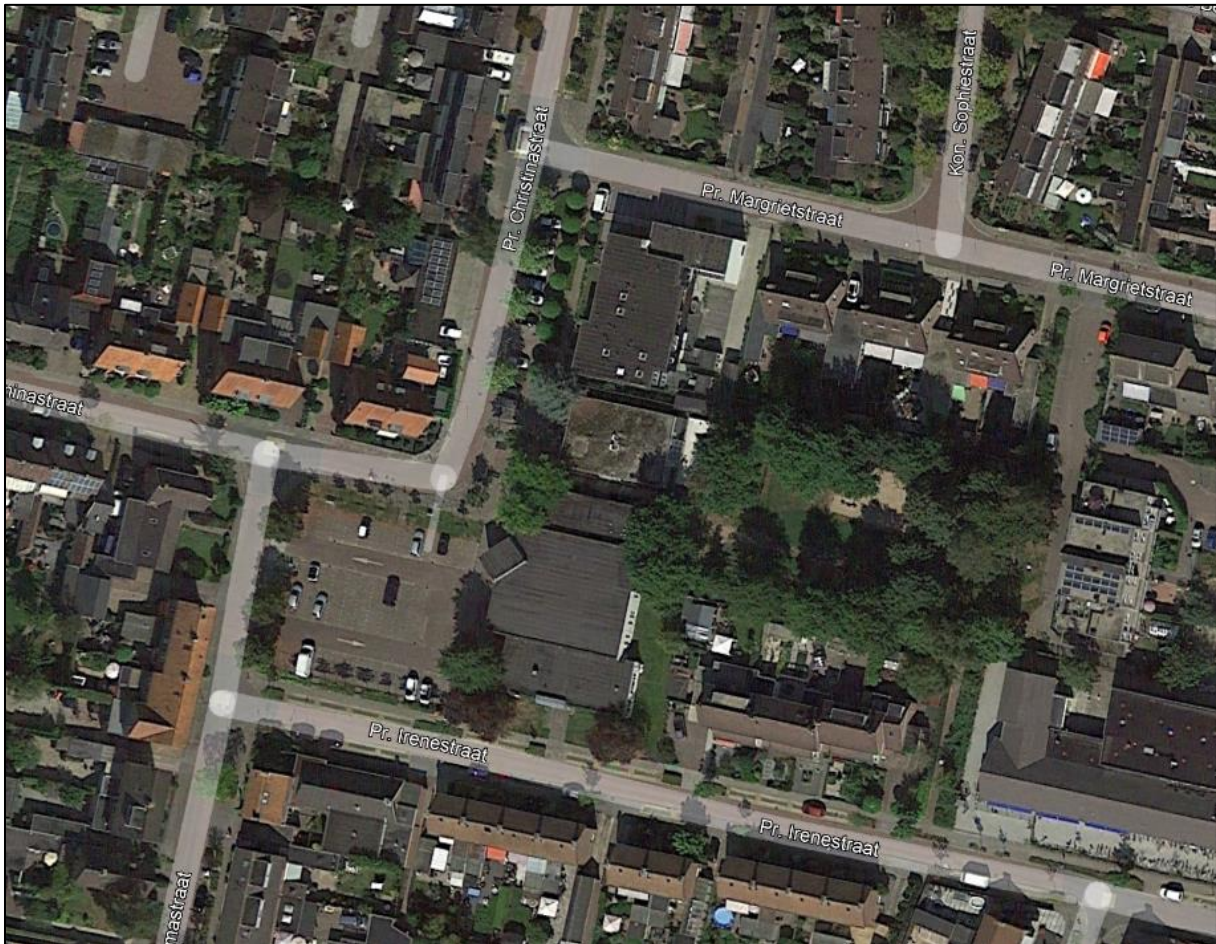
In de jaren vanaf 1990 tot 2010 verandert er niet veel. In 2014 treedt er verandering op. Op dat moment wordt het noordelijk gelegen groene kruisgebouw afgesplitst en getransformeerd tot een appartementencomplex met 15 wooneenheden. In 2020 wordt de bibliotheek gesloopt. De nieuwbouw die ervoor in de plaats komt volgt echter niet de footprint van de bibliotheek, maar wordt oost-west geplaatst op ruime afstand van de huisartsenpraktijk. De ruimte tussen deze gebouwen wordt gebruikt als (openbaar toegankelijk) parkeerterrein.



Ontwikkeling ruimtelijke structuur 2000 – 2020 (bron: Arcom BV)



Vóór de sloop van de naastgelegen bibliotheek stond het gebouw van de huisartsenpraktijk op het perceel Prinses Christinastraat 2 ingeklemd. Er was minder dan 5 meter ruimte tussen de gebouwen. Ook het oostelijk gelegen speelveldje was volledig verborgen. Het speelveld grensde hoofzakelijk aan achterkanten. Alleen aan de oostzijde was sprake van een appartementengebouw met zicht over het speelveld. Het nieuwe appartementengebouw ter plaatse van de voormalige bibliotheek staat oost-west en laat aan de noordzijde veel ruimte, waardoor de zuidgevel meer tot zijn recht komt en ook speelveld niet meer afgesloten is.



Luchtfoto situatie 2016 (bron: Google Earth)

### 2.3 Bestaande situatie

#### Planlocatie

Het plangebied betreft het bestaande gebouw van huisartsenpraktijk 'De Zandbloem' aan de Prinses Christinastraat 2 met bijbehorende bouwwerken en direct omliggende gronden. Zoals aangegeven beslaat het plangebied de percelen kadastraal bekend als gemeente Woudenberg, sectie B, nummers 4424 en 4427 met een totale oppervlakte van circa 455 m<sup>2</sup>.

De huidige huisartsenpraktijk met 5 behandelkamers is een eenvoudig één-laags gebouw. De zijgevels zijn van grote puien voorzien, ook al staan ze op de erfgrans. Mogelijk heeft het ermee te maken dat het voormalige groene kruisgebouw direct ten noorden van het plangebied met het gebouw op de Prinses Christinastraat 2 één geheel vormde.





*Aanzicht plangebied vanuit zuidwestelijke richting (bron: Arcom BV)*

Het gebouw heeft een heel utilitaire uitstraling. De gevelkozijnen zijn meer functioneel dan esthetisch vormgegeven. Het gebouw heeft uit de aard van de functie een naar binnen gekeerd karakter. Dat werkt door in de uitstraling, ondanks de verdiepinghoge kozijnen.

De bebouwing ter plaatse van het plangebied is sterk straatgericht. De ingang is logischerwijs aan de Prinses Christinastraat gelegen. De zijgevels staan zo ongeveer op de erfgrans en aan de oostzijde bevindt zich, los van het hoofdgebouw, een lange berging. De laatste 3,5 meter tussen de berging en het oostelijk gelegen speelveld is onbebouwd. Door de ligging buiten het blikveld van de huisartsenpraktijk, valt deze strook ten prooi aan verrommeling. Aan de westkant staat het gebouw circa 4,5 meter terug van de straat.



*Aanzicht plangebied vanuit westelijke richting (bron: Arcom BV)*



## Omgeving

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom, aan de noordoostkant van het centrum van Woudenberg. De Dorpsstraat ligt op loopafstand van het plangebied. De locatie ligt in de wijk Geerestein, oostelijk van de gelijknamige laan. De betreffende wijk is in de vijftiger en zestiger jaren gebouwd als één van de eerste naoorlogse uitbreidingen, noordelijk van het centrum van Woudenberg.

De directe omgeving laat zich hoofdzakelijk kenmerken als woongebied met enkele verspreid liggende (maatschappelijke) voorzieningen.

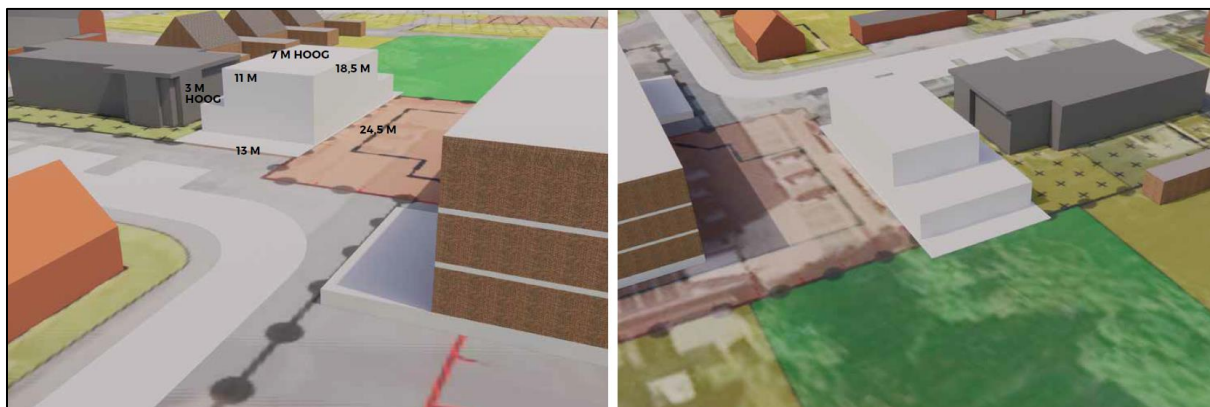
## 2.4 Toekomstige situatie en stedenbouwkundige verantwoording

In de toekomstige situatie wordt het perceel Prinses Christinastraat 2 herontwikkeld, waarbij het perceel weer een aantrekkelijk deel van het omliggende woongebied wordt. Het betreft een nieuwe invulling van het kavel welke voortbouwt op de recente transformaties die direct ten noorden en ten zuiden van de projectlocatie hebben plaatsgevonden.

Het beoogde initiatief ziet op de realisatie van een (kleinschalig) twee-laags appartementengebouw bestaande uit in totaal 8 startersappartementen in de sociale huur. Het nieuwe appartementengebouw kent een maximum bouwhoogte van 7 meter. Ten behoeve van de herontwikkeling wordt alle bestaande bebouwing binnen het plangebied gesloopt. De bestaande openbare groenvoorzieningen blijven behouden, evenals de leibomenconstructie langs de parkeerplaats aan de Koning Willem-Alexanderhof.

De massa en het ontwerp van de beoogde nieuwbouw is enerzijds gebaseerd op de directe omgeving en anderzijds op de planologische mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan ter plaatse biedt.

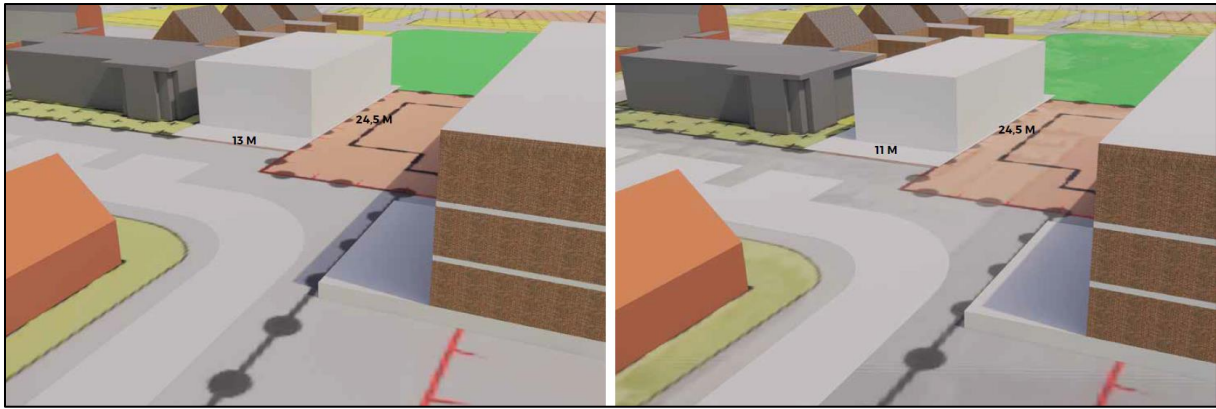
Het geldende bestemmingsplan laat op deze locatie een bouwvolume toe die gedeeltelijk één-laags en gedeeltelijk twee-laags is. De huidige bebouwing kent geen grote omvang en vertoont aan de zijde van het speelveld een aftrapping als was het een achterkant. Gezien de recente gerealiseerde nieuwbouw ten zuiden van het plangebied, is de zuidkant van het plangebied echter zichtkant geworden en opent de ruimte naar het speelveld.



Volume volgens geldende bestemmingsplan (bron: Arcor BV)

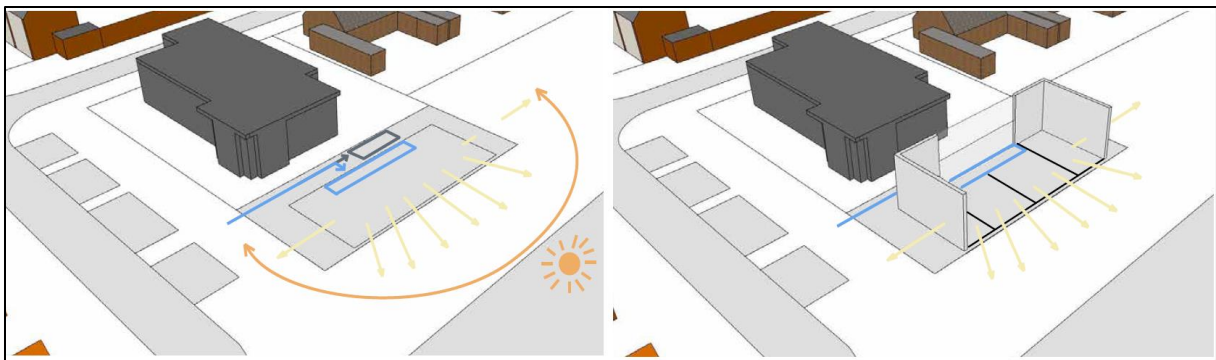
Een volume wat het huidige bouwvlak volgt, zou door de gewijzigde massaopbouw op deze plek brokkelig ogen. Twee-laags bebouwing is gezien de weinige laagbouw in de omgeving echter zeer passend. Het hele bouwvlak naar 7 meter optrekken, maakt de ruimte aan de noordzijde krap en ingeklemd. Vanuit ruimtelijk oogpunt heeft het de voorkeur om het hoge volume aan deze zijde wat los te houden. Het volume wordt dan smaller bij dezelfde lengte.





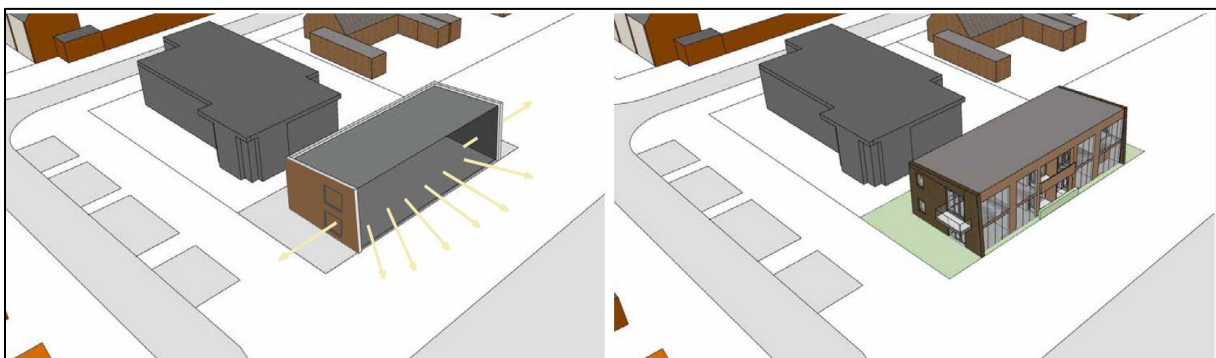
Volume in afwijking van geldende bestemmingsplan (bron: Arcom BV)

De locatie is zuidgericht en kijkt uit over de naastliggende parkeerplaats. Aan de oostzijde is het speelveld in het groen. Ook dat is een rustige en aantrekkelijke (woon)omgeving. De noordzijde is onaantrekkelijk, donker en vrij dichtbij het buurpand. Om deze reden worden aan de noordzijde de entree en de (collectieve) berging gerealiseerd. Op deze wijze kunnen de west-, zuid- en oostzijde vrij blijven voor tuin of uitzicht.



Oriëntatie locatie (bron: Arcom BV)

Twee-laags bebouwing is een passende maat op deze locatie. Daarmee wordt aangesloten bij het noordelijk gelegen (getransformeerde) appartementengebouw en bij veel omliggende woningen die bestaan uit twee bouwlagen met kap. Om de beoogde nieuwbouw nog meer aan te laten sluiten bij de omgeving zullen de straatgevel en de noord- en oostgevel in baksteen worden uitgevoerd. De zuidgevel is zo glazig mogelijk. De west- en oostgevel worden voorzien van openingen. Een balkon bevindt zich enkel aan de westgevel.



Oriëntatie locatie met beoogde nieuwbouw (bron: Arcom BV)





Het voorgaande resulteert in een (kleinschalig) twee-laags appartementengebouw bestaande uit in totaal 8 startersappartementen. Vier appartementen bevinden zich op de begane grond en vier appartementen op de verdieping. De beide kopwoning krijgen een voordeur aan het pad. De zes andere appartementen worden met een portiek ontsloten. Aangezien de tuin rond het gebouw een smalle strook betreft, is het niet mogelijk om een gezamenlijke buitenruimte te maken. Om deze reden heeft elk appartement zijn eigen buitenruimte.

In de parkeerbehoefte van de 8 appartementen wordt in het openbaar gebied voorzien. Enerzijds wordt gebruik gemaakt van de drie openbare parkeerplaatsen direct ten westen van de huidige huisartsenpraktijk. Voor het overige wordt gebruik gemaakt van de (openbare) parkeergelegenheid rondom het nieuwe appartementencomplex direct ten zuiden van het plangebied.



Plattegronden beoogde nieuwbouw (bron: Arcrom BV)



Straatbeeld beoogde nieuwe situatie (bron: Arcrom BV)





*Impressies beoogde nieuwe situatie (bron: Arcom BV)*



## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

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

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

#### *Conclusie*

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. Het rijksbeleid is voor het toevoegen van een (kleinschalig) appartementengebouw met 8 appartementen in de bebouwde kom van Woudenberg niet relevant. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit het nationale beleid en projecten te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd



die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan plannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit het nationale beleid.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijkswaerwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaerwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

#### *Conclusie*

Het initiatief valt niet onder één van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal geen nationaal belang worden geschaad.

#### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

*“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.”*

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- 1) beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.



### *Stedelijke ontwikkeling*

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

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

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

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van een kleinschalig appartementencomplex ten behoeve van 8 (sociale) huurappartementen. Daarmee is er in dit geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is er geen verantwoording noodzakelijk in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

### *Behoefte*

In het ‘Woningbehoefteonderzoek Woudenberg 2022’ wordt geconcludeerd dat er tussen 2022 en 2032 een behoefte is aan 1.445 extra woningen in Woudenberg. De verwachting is naar boven bijgesteld ten opzichte van het woonbehoefteonderzoek uit 2019. De hoger dan verwachte instroom van gezinnen zorgt ook op de lange termijn voor een hogere groeiverwachting.

De nadruk van de nieuwbouwpoging ligt in de koopsector (+975 woningen erbij tot 2032), met speciale aandacht voor betaalbaarheid, zoals ook in landelijke programma’s wordt aangekaart. Binnen de sociale huursector is er behoefte aan ongeveer +250 woningen. De behoefte aan vrije huur is lastig vooraf te meten. Een deel van de vraag ontstaat door gebrek aan betaalbare koop.

Gelet op het voorgaande moet worden geconcludeerd dat er sprake is van een grote behoefte aan de voorgenomen realisatie van 8 (starters)appartementen in de sociale huur.

### *Conclusie*

Op basis van jurisprudentie blijkt dat het doorlopen van de laddertoets voor voorliggend initiatief niet noodzakelijk is. De realisatie van 8 (starters)appartementen in de sociale huur voorziet in een behoefte. Daarnaast voorziet onderhavige ontwikkeling in duurzaam ruimtegebruik door een bestaand bebouwd perceel met een maatschappelijke functie te herontwikkelen.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie**

Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht op 10 maart 2021 vastgesteld. Dat betekent dat de provincie Utrecht - vooruitlopend op de Omgevingswet - vanaf 1 april 2021 aan de slag is gegaan met de uitvoering van het omgevingsbeleid, zoals verwoord in de Omgevingsvisie. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving en geeft mee dat lokale afwegingen mogelijk zijn als een veilige en gezonde omgeving daarbij gebaat is. Het beleid voor die gezonde en veilige leefomgeving is in de Omgevingsvisie opgedeeld in zeven beleidsthema's. De sociale en veilige leefomgeving loopt als een rode draad door de beleidsthema's heen. Het betreft de volgende beleidsthema's:

1. Stad en land gezond;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;



3. Duurzame energie;
4. Vitale steden en dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw.

Het plangebied betreft een binnenstedelijke locatie. In haar verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het stedelijk gebied. Op deze manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.

In de Omgevingsvisie staat aangegeven dat om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, het nodig is om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Dit is een grote opgave, die alleen kan worden gerealiseerd door als overheden onderling en met andere partners in de bouwwereld samen te werken. Voor deze opgave is al veel plancapaciteit in beeld, maar veel daarvan heeft nog de status 'zacht' en 'potentieel' en het is dus zaak om daarin keuzes te maken en te werken aan 'harde', uitvoerbare, plannen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd, maar niettemin is het de verwachting dat er op de langere termijn een of meer nieuwe grootschalige woningbouwlocaties nodig zijn. Omdat er nu al spanning is op de woningmarkt, is het noodzakelijk om de woningbouwproductie te versnellen.

Doordat het plangebied binnen het stedelijk gebied en de ontwikkeling voorziet in nieuwe wooneenheden, sluit deze goed aan bij deze visie van de provincie.

|                         | Bekende plancapaciteit<br>(hard, zacht en<br>potentieel) | Gewenste netto toevoeging 2020-<br>2040 Bandbreedte | Doorkijk: extra opgave<br>tot 2050 |
|-------------------------|--|---|------------------------------------|
| <b>U16</b>              | 133.500  | 99.200  | 125.600                            |
| <b>Regio Amersfoort</b> | 25.500   | 26.100  | 31.000                             |
| <b>Regio Foodvalley</b> | 5.200  | 7.900   | 9.100                              |
| <b>Provincie</b>        | <b>164.000</b>   | <b>133.200</b>                                      | <b>165.700</b>                     |

*Woningbouwopgave in cijfers (bron: Omgevingsvisie provincie Utrecht)*

Uit de woningbouwmonitor van de provincie Utrecht blijkt dat er in de gemeente Woudenberg sprake is van een harde plancapaciteit van 131 woningen, een zachte plancapaciteit van 660 woningen en een onbekende plancapaciteit van 1.241 woningen. Onderhavige ontwikkeling voorziet in 8 (starters)appartementen in de sociale huur en is daarmee passend binnen de woningbouwopgave.

Voor het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving is samenhang tussen ruimtelijke ordening en milieu belangrijk. Daarom zijn milieukwaliteiten als externe veiligheid, geluid, geur, lucht, bodem en water voor de provincie integraal onderdeel van gebiedsontwikkelingen. De provincie vraagt gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te besteden aan de leefomgevingskwaliteit. Uit hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de milieukwaliteiten in het plangebied niet in het geding zijn.

### 3.2.2 Interim omgevingsverordening

Provinciale Staten hebben eveneens op 10 maart 2021 de interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht vastgesteld. De interim omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn



de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers.

De volgende onderwerpen uit de Interim omgevingsverordening zijn direct relevant voor onderhavige ontwikkeling.

#### *Stedelijk gebied*

Het plangebied behoort in de Interim omgevingsverordening tot het stedelijk gebied. Artikel 9.15 van de Interim omgevingsverordening bepaalt dat een plan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied, bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking. Van verstedelijking is sprake als een projectplan ten opzichte van het vigerende regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies. Onderstaand is een uitsnede van de kaart 'Wonen, werken en recreëren' opgenomen, behorende bij de Interim omgevingsverordening.



*Uitsnede kaart 'Wonen, werken en recreëren, kaart 2' (bron: Interim omgevingsverordening)*

Verder bepaalt artikel 9.15 dat bij woningbouw deze dient te passen in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken en mag de woningbouw niet leiden tot extra bodemdaling. Onderstaande afbeelding laat zien dat de ontwikkeling past binnen het programma Wonen en werken. Verder leidt de ontwikkeling niet tot extra bodemdaling. Daarmee is de ontwikkeling passend binnen de Interim omgevingsverordening.



|                  | Opgave<br>inlopen tekort<br>(woningtekort 2020) | Toename woningbehoefte |                  |                  |                  | Totaal<br>2020 t/m 2039 |
|------------------|---|------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------|
|                  |   | 2020 t/m<br>2024       | 2025 t/m<br>2029 | 2020 t/m<br>2029 | 2030 t/m<br>2039 |                         |
| U16              | 26.400  | 30.200                 | 29.100           | 59.300           | 39.900           | 99.200 – 125.600        |
| Regio Amersfoort | 4.900   | 8.500                  | 7.200            | 15.700           | 10.400           | 26.100 – 31.000         |
| Regio Foodvalley | 1.200   | 2.300                  | 2.400            | 4.700            | 3.200            | 7.900 – 9.100           |
| Provincie totaal | 32.500  | 41.000                 | 38.700           | 79.700           | 53.500           | 133.200 – 165.700       |

*Bandbreedte woningbouw tot 2040 (bron: kader voor regionale programmering wonen en werken)*

### *Landschap Gelderse Vallei*

Uit de kaart 'Cultuurhistorie en landschap, kaart 2' blijkt dat het plangebied valt binnen het 'Landschap Gelderse Vallei'. De PRV geeft aan dat een landschap geen statisch plaatje is: landschap is altijd in ontwikkeling en dynamiek hoort daarin. In het werken met landschapskwaliteit wordt uitgegaan van een samenspel tussen beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties). Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten.

Voor het landschap Gelderse Vallei wil de provincie Utrecht de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

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

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van de Gelderse Vallei verschillende accenten. Het betreft hier een binnenstedelijke locatie, waar de genoemde kernkwaliteiten niet aanwezig zijn. Van aantasting van die kernkwaliteiten kan dan ook geen sprake zijn.

### *Overstroombaar gebied*

Het plangebied ligt binnen de aanduiding 'overstroombaar gebied'. Conform artikel 2.10 dient bij nieuwe plannen rekening te worden gehouden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven.

Grote delen van de provincie Utrecht liggen in overstroombare gebieden van Nederrijn, Lek en het Eemmeer. Het is belangrijk dat kwetsbare en vitale objecten en grootschalige woonwijken en bedrijventerreinen bestand zijn tegen overstromingen. Voor buitendijkse gebieden geldt dit ook voor kleinschalige woonwijken en bedrijventerreinen. Door een goed bedachte locatiekeuze en inrichting kunnen gevolgen van een overstroming aanzienlijk beperkt worden. In dit kader is de 'Handreiking Overstromingsrobuust Inrichten' opgesteld. Bij het verdere ontwerp van de nieuwbouw wordt rekening gehouden met de richtlijnen zoals gesteld in de handreiking om gebieden met overstromingsrisico's veiliger te maken.

### *Overig*

Verder bevat de toelichting op het ruimtelijk plan een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.11. Tot slot dient de toelichting een mobiliteitstoets te bevatten. Hierin worden





het aantal verplaatsingen beschreven dat deze ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg heeft. Ook wordt de wijze waarop het plangebied wordt ontsloten beschreven. In paragraaf 4.3 is een beschrijving van de verkeersaspecten opgenomen.

### 3.2.3 Conclusie

Onderhavig plan maakt het mogelijk om op de locatie aan de Prinses Christinastraat 2 een (kleinschalig) appartementencomplex met in totaal 8 appartementen te realiseren. De appartementen worden binnen het stedelijk gebied gerealiseerd. Door de uitvoering van het plan wordt een locatie met een maatschappelijke functie getransformeerd naar een woonfunctie. Tevens sluit de ontwikkeling aan bij de duurzame verstedelijkingsladder op grond waarvan eerst gekeken dient te worden naar de mogelijkheden van herstructurering of transformatie. Daarmee past de herontwikkeling binnen het beleid en de regels uit de Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Woudenberg 2013 – 2030 en oplegger

Op 23 mei 2013 heeft de gemeenteraad van Woudenberg de Structuurvisie Woudenberg 2013 – 2030 vastgesteld. Op 24 januari 2019 is daarbij ook de oplegger vastgesteld. In de ruimtelijke visie wordt aangegeven hoe de gemeente denkt over de ruimtelijke invulling voor het wonen, werken en recreëren voor de jaren tot 2030. Met de oplegger is geconstateerd dat de huidige structuurvisie op hoofdlijnen nog voldoet, wel is deze geactualiseerd op een aantal onderdelen. Met betrekking tot de onderhavige planlocatie staan de volgende relevante zaken opgenomen in de Structuurvisie.

#### *Verbinden en combineren van kwaliteiten*

Richting 2030 zet Woudenberg in op het verbinden, combineren en vernieuwen van haar kwaliteiten.

Een groot deel van deze kwaliteiten is opgehangen aan de landschappelijke en ruimtelijke (verkeers)structuur van Woudenberg, maar versterken elkaar op dit moment onvoldoende. Ze bestaan als het ware naast elkaar. Van west naar oost: recreatie rondom het Henschotermeer en de Pyramide van Austerlitz --> wonen en centrumvoorzieningen in de kern --> werken en horeca op bedrijventerrein Parallelweg en bij hotel Schimmel --> cultuurhistorie bij het Valleikanaal en de Grebbelinie en ten noorden en zuiden daarvan landbouw, natuur en landgoederen.

Door het ruimtelijk verbinden en combineren van deze sectoren ontstaat een sterk raamwerk: het ruimtelijk economisch structuurbeeld voor 2030. Hierin benut Woudenberg (de mogelijkheden van) haar kwaliteiten ten volle. Niet alleen door deze te verbinden en te combineren, maar ook door deze:

- Te vernieuwen: Centrum van Woudenberg tot aantrekkelijk boodschappen-, winkel- en verblijfsgebied voor bewoners en recreanten;
- Te transformeren te herstructureren en te herontwikkelen: verschillende bedrijventerreinen waarvan bedrijventerrein Parallelweg en de spoorzone de grootste zijn;
- Te versterken: woningbouw in Woudenberg Oost en op verschillende inbreidingslocaties;
- Te verbreden: landbouw met verschillende agrarische nevenfuncties;
- Te beschermen: de intrinsieke waarde van de natuur, landschap en cultuurhistorie. Indien mogelijk dan kunnen deze ook beter benutbaar en beleefbaar worden gemaakt.



## *Wonen*

Middels de oplegger is deze paragraaf komen te vervallen en wordt verwezen naar het Woningbehoefte onderzoek 2018 en het beleid zoals opgenomen in de Woonvisie 2019+. De Woonvisie 2019+ komt in paragraaf 3.3.2 aan bod. Het Woningbehoefteonderzoek is inmiddels geactualiseerd naar de versie 2022. In paragraaf 3.1.3 is de inhoud daarvan beknopt besproken. Er is geconcludeerd dat het realiseren van 8 (starters)appartementen in de sociale huur voorziet in een grote behoefte.

## *Ontwikkellocaties*

De structuurvisie vormt het ruimtelijk kader voor verschillende projecten in de gemeente en andere nieuwe initiatieven in de toekomst. Deze dragen bij aan de ontwikkeling van het ruimtelijk-economisch structuurbeeld 2030. Een deel van de projecten betreft concrete ontwikkellocaties. Dit zijn verschillende plekken in de gemeente waar de komende jaren ruimtelijke veranderingen plaatsvinden en/of gewenst zijn. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen grootschalige en kleinschalige ontwikkelingslocaties.

Het onderhavige plangebied valt binnen de in de structuurvisie aangegeven ontwikkelingslocatie 'Julianaplein'. De opgave die destijds (2013) is opgenomen in de structuurvisie komt niet meer geheel overeen met onderhavige ontwikkeling. Het destijds beoogde woningbouwprogramma van circa 15 wooneenheden is aangepast naar de huidige woningbouwbehoefte. Daarnaast wordt er een kwaliteitsimpuls gegeven aan het vastgoed op het Julianaplein. De beoogde ontwikkeling sluit daarmee grotendeels nog aan bij de opgave zoals deze is opgenomen in de Structuurvisie.

## *Conclusie*

Met onderhavige ontwikkeling wordt woningbouw in de sociale huursector mogelijk gemaakt op een inbreidingslocatie in Woudenberg. Daarmee draagt het initiatief bij aan de ambitie om de woningbouw in Woudenberg te versterken op verschillende inbreidingslocaties. Uit het Woningbehoefteonderzoek 2022 blijkt bovendien dat er een grote behoefte is aan woningen in de sociale huursector. Tot slot vormt onderhavige ontwikkeling een concrete uitwerking van de ontwikkellocatie 'Julianaplein', waarin het geven van een kwaliteitsimpuls aan het vastgoed als belangrijke opgave staat benoemd. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de Structuurvisie Woudenberg 2013-2030 en oplegger.

### **3.3.2 Woonvisie Woudenberg 2019+**

Op 24 januari 2019 is de Woonvisie 2019+ door de gemeenteraad vastgesteld. Veranderende marktomstandigheden, demografische ontwikkelingen en recente beleidswijzigingen vragen om een actualisatie van de laatste woonvisie (2013). De woonvisie is uitgewerkt aan de hand van vier focuspunten. Deze vormen samen de kern van de woonvisie 2019+.

1. Nieuwbouw op basis van behoeften;
2. Betaalbare woningvoorraad;
3. Wonen, zorg en welzijn laten aansluiten op ambities;
4. Duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad.

Op basis van het recent (2018) uitgevoerde woningbehoefteonderzoek, dat elke 2 jaar geactualiseerd wordt, blijkt dat er behoefte is aan nieuwbouw voor alle doelgroepen. De gemeente Woudenberg zet in op duurzame woningbouw door te kiezen voor een hoog kwaliteitsniveau en voor nieuwbouw die aansluit op de behoeften. Daarnaast geeft men ruimte aan experimenten en initiatieven vanuit de markt.

De gemeente Woudenberg zet tevens in op de ontwikkeling van betaalbare woningen en biedt doorstromers meer mogelijkheden, ook om scheefwonen te verminderen. Met de woonpartners zorg de



gemeente Woudenberg voor een passend aanbod van sociale huurwoningen en een betere beschikbaarheid van de bestaande betaalbare woningvoorraad. Landelijk is er sprake van een stijgende vraag naar kleinere woningen. Mede daardoor wordt gekeken naar mogelijkheden voor het toevoegen van kleinere woningen. De vraag naar kleinere woningen met een bereikbare koop- en huursector is ook in de private ontwikkelings-/beleggingssector aanwezig.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling van een (kleinschalig) appartementencomplex met in totaal 8 (starters)appartementen in de sociale huur, voorziet in de wens van meer betaalbare woningen. Bovendien komt het initiatief tegemoet aan de stijgende vraag naar kleinere woningen. Gelet op het voorgaande is het initiatief passend binnen de Woonvisie Woudenberg 2019+.



## 4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan besproken.

### 4.1 Flora- en fauna

#### 4.1.1 Wettelijk kader

##### *Wet natuurbescherming*

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

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

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

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

##### *Zorgplicht*

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden te allen tijde de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

##### *NNN*

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen



voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

#### 4.1.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied is buiten beschermde natuurgebieden gelegen. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand kunnen tevens verstoring van natuurgebieden als verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten.

Voorgaande conclusie wordt bevestigd in het verkennend ecologisch onderzoek dat in 2023 is uitgevoerd (bijlage 1). In het verkennend ecologisch onderzoek wordt ten aanzien van gebiedsbescherming het volgende geconcludeerd:

- Directe effecten op aanwezige kwalificerende habitattypen (Natura2000) zijn uit te sluiten. De ontwikkeling (sloop en nieuwbouw) wordt uitgevoerd op een reeds bebouwd en verhard plangebied. Ter plaatse zijn geen habitattypen aanwezig en kunnen daar ook niet ontwikkelen. Tijdens de werkzaamheden zal er sprake zijn van bronbemaling of heiwerkzaamheden, effecten hierdoor zijn uitgesloten vanwege de geruime afstand tot een natuurgebied. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Kolland & Overlangbroek zijn uitgesloten.
- Door het uitvoeren van de plannen worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van een NNN gebied. De situatie blijft ten opzichte van bestaande bebouwing vrijwel onveranderd. Van afname van areaal is eveneens geen sprake, tevens worden mede door de ligging buiten een NNN gebied geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van een NNN significant aantasten. Een toetsing aan het NNN-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

#### *Stikstofdepositie*

Sinds 2015 was het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS) van kracht. Het programma bevatte een integrale beoordeling van de bron- en gebiedsgerichte maatregelen voor de aanpak van de stikstofproblematiek. Deze maatregelen werden getroffen in en nabij de Natura 2000-gebieden die onderdeel zijn van het PAS.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) geldt het PAS voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dit betekent ook dat de collectieve passende beoordeling via het PAS door de uitspraak is komen te vervallen. Met de AERIUS Calculator kunnen de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op Natura 2000-gebieden worden bepaald. Door de uitspraak is in het kader van onderhavige ontwikkeling ook gekeken naar de mogelijk te verwachten effecten.

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft Kolland & Overlangbroek. Dit gebied ligt op een afstand van circa 9,5 kilometer. Er is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator. Hieruit blijkt dat de gewenste ontwikkeling zowel in de gebruiks- als bouwphase niet leidt tot een stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee zijn er voor wat betreft het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen voor de realisatie van het plan. De stikstofdepositieberekening met bijbehorende bijlagen is opgenomen in bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.



### 4.1.3 Soortenbescherming

#### *Quick scan Wet natuurbescherming*

Om de effecten van de voorgenomen wijziging op de aanwezige flora en fauna te bepalen is in 2023 een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 1). Dit verkennend onderzoek zoomt in op de (mogelijke) schadelijke effecten door de activiteiten en op welke wijze in het kader van de wet gehandeld kan worden.

Uit de Quick scan blijkt dat:

- De invloedssfeer van de uitvoering is lokaal en wordt uitgevoerd op reeds bestaande wegen en verharding. Mogelijk zijn tijdens de werkzaamheden geluid en stof waarneembaar buiten het daadwerkelijke plangebied, deze effecten zijn naar verwachting incidenteel, kortstondig en hebben geen wezenlijke schadelijke invloed op beschermde soorten, rust- of voortplantingsplaatsen buiten het plangebied.
- De bestaande inrichting maken het daadwerkelijke plangebied tot een weinig geschikt functioneel leefgebied van beschermde dieren en tot een ongeschikte groeiplaats van beschermde planten. Vleermuizen, vogels en amfibieën kunnen het perceel benutten als foerageergebied. Grondgebonden zoogdieren bezetten er geen vaste rust- en voortplantingsplaats. Amfibieën bezetten er een geen (winter)rustplaats. Er nestelen geen vogels in het plangebied en vleermuizen bezetten er geen vaste rust- of voortplantingsplaats. Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.
- Tijdelijke schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van algemene vogels zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen niet worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (grotweg buiten de periode 1 maart-15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is in dit geval mogelijk aangezien er geen nesten verwacht zullen worden.
- In het kader van de zorgplicht is de initiatiefnemer verplicht om schadelijke gevolgen voor in het wild levende dieren en planten zo veel mogelijk te voorkomen. Dit betreft maatwerk. Indien het mogelijk is om zinvolle concrete maatregelen m.b.t. de zorgplicht te benoemen dan zijn deze opgenomen in dit rapport. Voor sommige algemene veel voorkomende soorten is er in de provincie geen ontheffing vereist en nader onderzoek is dan niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.
- Veel algemene en beschermde diersoorten (bijv. vleermuizen) zijn vooral actief gedurende de vroege ochtend, late avond en nacht. Indien er extra verlichting gebruikt gaat worden dan dient deze afgewend te worden van aanwezige groenstructuren om eventuele aanwezige soorten niet negatief te beïnvloeden en wordt geadviseerd natuurvriendelijk te verlichten door amberkleurige lichtbronnen te gebruiken.
- Zorgplicht is altijd van toepassing.

### 4.1.4 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Wet natuurbescherming geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet benodigd.



## 4.2 Cultuurhistorie en archeologie

### 4.2.1 Wettelijk kader

Vanaf 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed van nationaal belang wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarin heeft en hoe het toezicht wordt geregeld.

Als gevolg van deze wet wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het erfgoed meegewogen zoals alle andere aspecten die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

### 4.2.2 Cultuurhistorie

De bebouwing binnen het plangebied is niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalend of karakteristiek in het geldende bestemmingsplan. Ook de directe omgeving geldt niet als cultuurhistorisch waardevol. Geconcludeerd kan worden dat met de gewenste ontwikkeling geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

### 4.2.3 Archeologie

Gemeenten zijn verplicht om bij omgevingsvergunningen voor de activiteit 'bouwen' rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Voorts geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Het plangebied kent op basis van het geldende bestemmingsplan geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Dit houdt in dat de gronden niet mede bestemd zijn voor het beschermen en het behouden van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Verder toetst de gemeente Woudenberg initiatieven aan de archeologische beleidsadvieskaart. Op deze kaart geldt voor het hele plangebied een lage archeologische verwachting. Een archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm over een oppervlakte groter dan 10.000 m<sup>2</sup>.



*Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart met aanduiding plangebied*



Omdat de bodemingrepen de onderzoeksgrens van 10.000 m<sup>2</sup> niet overstijgen, is archeologisch onderzoek niet benodigd. Bij de uitvoering van het plan zijn de archeologische belangen niet in het geding.

#### 4.2.4 Conclusie

Met de gewenste ontwikkeling worden cultuurhistorische panden of structuren niet aangetast. Voorts vindt de ontwikkeling weliswaar plaats in een gebied met een lage archeologische verwachting, maar is archeologisch onderzoek in dit geval niet noodzakelijk. Er zijn dan ook geen belemmeringen vanuit cultuurhistorie en archeologie voor onderhavig initiatief.

### 4.3 Verkeer en parkeren

Zowel vanuit de ruimtelijke ordening als vanuit verkeer en vervoer is een goede ontsluiting van belang. Daarnaast dient voorzien te worden in voldoende parkeerplaatsen. Onderstaand worden eerst de mobiliteitseffecten in beeld gebracht. Daarna volgt een overzicht van het parkeren.

#### 4.3.1 Verkeer

Het plangebied wordt zowel in de huidige als in de beoogde nieuwe situatie rechtstreeks ontsloten via de Prinses Christinastraat. Vervolgens kan bijvoorbeeld via de Nico Bergsteijnweg de Geeresteinselaan (N226) worden bereikt. Dit betreft één van de hoofdwegen welke Woudenberg verbindt met haar omgeving.

De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe appartementen, is te bepalen aan de hand van de kencijfers 'CROW 381 toekomstbestendig parkeren' uit 2018. Hierbij wordt rekening gehouden met de kencijfers behorende bij 'matig stedelijk' en 'schil centrum'. Op basis van de planopzet is de volgende inschatting van de verkeersgeneratie te maken.

| Omschrijving  | Min. | Max. | Aantal (st) | Tot. min. | Tot max.    |
|---|------|------|-------------|-----------|-------------|
| Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur) | 3,0  | 3,8  | 8           | 24        | 30,4        |
| <b>Totaal verkeersbewegingen/etmaal</b>                 |      |      |             | <b>24</b> | <b>30,4</b> |

*Tabel verkeersgeneratie per dag nieuwe situatie*

Op basis van bovenstaande berekening resulteert het aantal verkeersbewegingen per dag in de beoogde nieuwe situatie in maximaal 31 verkeersbewegingen als gevolg van de herontwikkeling. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de huisartsenpraktijk met 5 behandelkamers welke in de huidige situatie ter plaatse van het plangebied is gevestigd. Conform de kencijfers van de CROW genereert een huisartsenpraktijk per behandelkamer maximaal 24,1 verkeersbewegingen. Daarmee is er in de huidige situatie met in totaal 5 behandelkamers sprake van maximaal 121 verkeersbewegingen.

Als gevolg van onderhavig initiatief neemt het aantal verkeersbewegingen in de directe omgeving van het plangebied dan ook af. Gelet op het voorgaande heeft de beoogde ontwikkeling een positief effect op de verkeersstromen in de omgeving van het plangebied.





### 4.3.2 Parkeren

Aan de hand van de kencijfers 'CROW 381 toekomstbestendig parkeren' uit 2018 kan eveneens inzicht worden verkregen in de parkeersituatie. Zoals aangegeven wordt rekening gehouden met de kencijfers behorende bij 'matig stedelijk' en 'schil centrum'. In onderstaande tabel is het benodigde aantal parkeerplaatsen weergegeven.

| Omschrijving  | Min. | Max. | Aantal (st) | Tot. min.  | Tot max.    |
|---|------|------|-------------|------------|-------------|
| Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur) | 0,8  | 1,6  | 8           | 6,4        | 12,8        |
| <b>Totaal aantal parkeerplaatsen</b>                    |      |      |             | <b>6,4</b> | <b>12,8</b> |

*Tabel parkeren nieuwe situatie*

De gemeente Woudenberg heeft aangegeven bij sociale huurappartementen uit te gaan van een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning. Gelet hierop zijn ten behoeve van de beoogde nieuwbouw in totaal 11 parkeerplaatsen benodigd. In deze parkeerbehoefte wordt in het openbaar gebied voorzien door gebruik te maken van de drie openbare parkeerplaatsen direct ten westen van de huidige huisartsenpraktijk en van de (openbare) parkeergelegenheid rondom het nieuwe appartementencomplex direct ten zuiden van het plangebied. Om de volgende redenen is dit (ruimtelijk) aanvaardbaar.

Ten eerste wordt de parkeerbehoefte van de huisartsenpraktijk in de huidige situatie ook volledig in het openbaar gebied opgevangen. Conform de kencijfers van de CROW kent een huisartsenpraktijk een parkeerbehoefte van 2,2 – 2,7 parkeerplaats per behandelkamer. Daarmee kent de huidige huisartsenpraktijk (met 5 behandelkamers) een grotere parkeerbehoefte dan de beoogde nieuwbouw. Derhalve neemt de parkeerdruk in de directe omgeving af als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Ten tweede is bij de realisatie van het appartementencomplex direct ten zuiden van het plangebied (Koning Willem Alexanderhof) rekening gehouden met de parkeerplaatsen die destijds in gebruik waren op het Julianaplein en de parkeerbehoefte van de huisartsenpraktijk. Ter plaatse resteren, na aftrek van 44 parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van het appartementencomplex, 34 parkeerplaatsen voor openbaar gebruik ter vervanging van het voormalige parkeerterrein op het Koningin Julianaplein. Nu de parkeerbehoefte van de huisartsenpraktijk groter is dan de toekomstige parkeerbehoefte van de beoogde nieuwbouw, kan het naastgelegen openbare parkeerterrein worden gebruikt voor het parkeren door de toekomstige bewoners en bezoekers van de appartementen.

### 4.3.3 Conclusie

Voorgenomen initiatief zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen.

## 4.4 Luchtkwaliteit

### 4.4.1 Wettelijk kader

#### *Wet milieubeheer*

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere



regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

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

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

#### *AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)*

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO<sub>2</sub> en/of PM<sub>10</sub> jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> en/of PM<sub>10</sub>). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

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

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties:  $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$  bij één ontsluitingsweg en  $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$  bij één ontsluitingsweg.

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

#### **4.4.2 Onderzoek / beoordeling**

##### *Effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit*

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor,



op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Daarnaast is in paragraaf 4.3.1 reeds geconcludeerd dat het aantal verkeersbewegingen in de directe omgeving van het plangebied afneemt als gevolg van onderhavig initiatief.

#### *Luchtkwaliteit ter plaatse*

Vanuit de wet milieubeheer gelden grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>) en zeer fijn stof (PM<sub>2,5</sub>). Daarnaast hanteert de World Health Organization (WHO) advieswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de waarden ter plekke van het plangebied, de grenswaarden en de advieswaarden.

| Stof              | Jaar 2021            | Grenswaarde          | Advieswaarde         |
|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| NO <sub>2</sub>   | 12 µg/m <sup>3</sup> | 40 µg/m <sup>3</sup> | 10 µg/m <sup>3</sup> |
| PM <sub>10</sub>  | 17 µg/m <sup>3</sup> | 40 µg/m <sup>3</sup> | 15 µg/m <sup>3</sup> |
| PM <sub>2,5</sub> | 9 µg/m <sup>3</sup>  | 20 µg/m <sup>3</sup> | 5 µg/m <sup>3</sup>  |

*Waarden in het plangebied, grenswaarden en advieswaarden luchtkwaliteit*

Op de planlocatie wordt op de planlocatie ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>.

De advieswaarden van de WHO liggen ver beneden de wettelijke grenswaarden. In de huidige situatie liggen de concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> reeds tegen de advieswaarde van de WHO aan. Voor wat betreft PM<sub>2,5</sub> ligt de huidige waarde verder af van de advieswaarde. Met inachtneming van de verwachting dat de concentraties in de toekomst verder zullen afnemen, zijn de huidige waarden acceptabel voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

#### **4.4.3 Conclusie**

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven. Daarnaast is de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

## **4.5 Bodemkwaliteit**

### **4.5.1 Wettelijk kader**

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van een dergelijk onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen. Met voorliggend initiatief wordt een gebruik ten behoeve van het wonen toegestaan. Er heeft dan ook een bodemonderzoek plaatsgevonden.



#### 4.5.2 Onderzoek

##### *Verkennd bodemonderzoek in combinatie met verkennd asbestonderzoek*

In 2023 is door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV een verkennd bodemonderzoek in combinatie met een verkennd asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Prinses Christinastraat 2 in Woudenberg (bijlage 3). De resultaten van het onderzoek luiden samengevat als volgt:

- In de bodem is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen.
- In de vaste bodem zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogde gehalte aan barium aangetoond. Het aangetoonde gehalte vormt geen aanleiding tot nader onderzoek.
- Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd, en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen transactie en herinrichting op de locatie.

#### 4.5.3 Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige perceel.

### 4.6 Geluidhinder

#### 4.6.1 Wettelijk kader

##### *Wegverkeer en railverkeer*

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km /h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

##### *Industrielawaai*

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

#### 4.6.2 Beoordeling

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van een (kleinschalig) appartementencomplex met in totaal 8 appartementen. De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig object. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden. Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein.

Het plangebied ligt eveneens niet binnen een onderzoekszone van één van de omliggende wegen. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai in het kader van de Wgh is dan ook niet noodzakelijk. In de directe omgeving van het plangebied liggen uitsluitend 30 km/u-wegen. De drukkeren 30 km/u-wegen liggen op ruime afstand met tussenliggende afschermende bebouwing. De wegen nabij het plangebied



(Prinses Christinastraat, Koningin Julianaplein, Prinses Margrietstraat en Prinses Irenestraat) betreffen allen woonstraten met een relatief lage verkeersintensiteit en zijn akoestisch beschouwd niet relevant.

Gelet op het voorgaande is de geluidbelasting vanwege het verkeer op de omliggende wegen aanvaardbaar.

#### 4.6.3 Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

### 4.7 Bedrijven en milieuzonering

#### 4.7.1 Wettelijk kader

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van de omgevingsvergunning mogelijk wordt.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'.



| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|--|---|
| 1               | 10 m   | 0 m   |
| 2               | 30 m   | 10 m  |
| 3.1             | 50 m   | 30 m  |
| 3.2             | 100 m  | 50 m  |
| 4.1             | 200 m  | 100 m   |
| 4.2             | 300 m  | 200 m   |
| 5.1             | 500 m  | 300 m   |
| 5.2             | 700 m  | 500 m   |
| 5.3             | 1.000 m  | 700 m   |
| 6               | 1.500 m  | 1.000 m                                       |

*Richtafstanden en omgevingstype*

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

#### 4.7.2 Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid. Bij de toetsing is de planologische situatie maatgevend. De bedrijvigheid die zich volgens het planologische regime mag vestigen komt aan de orde. Er wordt derhalve uitgegaan van de maximale planologische invulling van de toegekende bestemming.

Onderhavig plangebied is gelegen in een gebied dat zich laat karakteriseren als een rustige woonwijk. In de directe omgeving bevinden zich immers hoofdzakelijk functies ten behoeve van het wonen. Gelet op deze ligging is er sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In de directe omgeving van het plangebied ligt slechts één milieubelastende functie. Dit betreft het 'Kindcentrum Koning Juliana' ten zuidoosten van het plangebied aan de Ekris 25. Dit betreft een maatschappelijke functie behorende tot milieucategorie 2. In een rustige woonwijk geldt hiervoor een richtafstand van 30 meter. De afstand van de grens van de bestemming 'Maatschappelijk' tot aan de dichtstbijzijnde gevel van de nieuwbouw bedraagt circa 57 meter. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstand en mag ter plaatse van het plangebied worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Andersom geldt dat er reeds bestaande woningen op kortere afstand van het perceel met de maatschappelijke functie zijn gelegen. Daarmee leidt het initiatief niet tot een (verdere) beperking van de activiteiten ter plaatse van Ekris 25.

#### 4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt het realiseren van een (kleinschalig) appartementengebouw met acht appartementen niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieubelastende functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.



## 4.8 Externe veiligheid

### 4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

#### *Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar*

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

#### *Plaatsgebonden risico en groepsrisico*

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10<sup>-6</sup> als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10<sup>-6</sup> contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10<sup>-5</sup> contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeraadvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.



### *Risicovolle (Bevi-)inrichtingen*

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

### *Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een projectplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

### *Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor*

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een project betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende plan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

#### **4.8.2 Beoordeling**

Een woning betreft een kwetsbaar object, waardoor de gewenste ontwikkeling getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied





risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de Signaleringskaart EV geraadpleegd. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



*Uitsnede Signaleringskaart EV met aanduiding plangebied*

#### *Transport gevaarlijke stoffen*

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, spoorbaan of weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR  $10^{-6}$  contour.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 850 meter een transportroute voor gevaarlijke stoffen gelegen (N224) met daarnaast een tankstation. Gezien de ruime afstand en de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling zijn er geen gevolgen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### *Inrichtingen*

Op ruim 2 kilometer van het plangebied ligt het bedrijf Van Appeldoorn B.V. aan de Parallelweg 6 in Woudenberg. Dit betrof voorheen een BRZO-inrichting, waarbij onderhavig plangebied binnen het invloedsgebied viel. Van Appeldoorn B.V. is echter gestopt met vervoer en opslag van gevaarlijke stoffen, waardoor het geen BRZO-inrichting meer is. Daarmee is er geen sprake meer van relevantie in het kader van externe veiligheid.

De dichtstbij gelegen risicovolle inrichting betreft een inrichting van Stedin voor productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en warm water. Volgens de gegevens van de rapportbeschrijving in de risicokaart is de inrichting geen Bevi-inrichting. Bovendien ligt de inrichting op een ruime afstand van



circa 650 meter ten noorden van het plangebied. Deze inrichting vormt geen risico voor de beoogde ontwikkeling.

Met betrekking tot de overige inrichtingen in de directe omgeving, geldt dat het plangebied ruim buiten het invloedsgebied van de betreffende inrichtingen is gelegen.

#### **4.8.3 Conclusie**

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig initiatief aan de Prinses Christinastraat 2 in Woudenberg.

#### **4.9 Kabels en leidingen**

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Uit de toelichting en verbeelding van het geldende bestemmingsplan is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

#### **4.10 Water**

##### **4.10.1 Inleiding**

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

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

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



#### 4.10.2 Beleidskader

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

##### *Rijk*

Het Nationaal Waterbeleid is gericht op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het nationale beleid heeft geen directe implicaties voor dit project.

##### *Provincie*

Het Bodem- en waterprogramma 2022-2027 (BWP) is een uitwerking van ambities voor de bodem en het water uit de provinciale Omgevingsvisie. Onderdeel van het programma is het wettelijk verplichte Regionaal Waterplan onder de Waterwet. Het programma beschrijft hoe de provincie samen met andere partners wil werken aan ambities uit de Omgevingsvisie, welke beleidskeuzes ze maken en hoe ze hier uitvoering aan willen geven.

Een van de beleidsthema's in de Omgevingsvisie is 'klimaatbestendig en waterrobuust'. Het BWP geeft invulling aan dat thema. De Omgevingsvisie beschrijft het 'wat' (ambities), het BWP het 'hoe' (uitvoering) de provincie in samenwerking met andere overheden uitvoering geeft.

Het programma gaat over duurzaam gebruik van de ondergrond, circulariteit, schoon oppervlaktewater, schone bodem en grondwater, voldoende water, waterveiligheid en energie uit bodem en water. Ook actuele vraagstukken zijn onderdeel van het programma. Het gaat dan bijvoorbeeld over omgaan met de toenemende periodes van droogte en wateroverlast, de toenemende drukte in de ondergrond en het vaststellen van doelen en maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water (KRW).

Duurzaam gebruik ondergrond is op de gehele provincie Utrecht van toepassing.

Doel: De ondergrond (bodem, grondwater en diepe ondergrond) wordt nu en in de toekomst zorgvuldig, veilig en duurzaam gebruikt, waarbij: De ondergrond optimaal wordt benut voor alle uiteenlopende maatschappelijke opgaven. De kwaliteit van de ondergrond niet achteruitgaat als gevolg van het gebruik ervan en waar mogelijk verbetert.

##### Waterveiligheid

Het grootste deel van onze provincie, ook Woudenberg, ligt in overstroombaar gebied. Dit betekent dat bij een eventuele doorbraak van keringen Woudenberg te maken krijgt met overstromingen. De provincie en het waterschap dragen zorg voor het overstromingsgevaar en de overstromingsrisico's en neemt zowel preventieve als reactieve maatregelen.

##### *Waterschap Vallei en Veluwe*

#### **Blaue Omgevingsvisie 2050**

Op 20 februari 2019 is door het algemeen bestuur van waterschap Vallei en Veluwe de Blaue Omgevingsvisie (BOVI 2050) vastgesteld. Met deze BOVI zet waterschap Vallei en Veluwe op nieuwe wijze koers naar een duurzame en waterinclusieve leefomgeving. In de BOVI wordt gedacht vanuit drie waterprincipes:

1. Water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening.
2. Maximaal vasthouden en schoonhouden van water.



### 3. Partnerschap als watermerk.

De visiekaart en waterprincipes werken door in de doelen van het nieuwe waterprogramma.

#### **Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027**

Het algemeen bestuur van waterschap Vallei en Veluwe heeft op 22 november 2021 het Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 (BOP) vastgesteld.

Het BOP is de tactische uitwerking van de Blauwe omgevingsvisie (BOVI2050). Met als overkoepelend thema 'een waardevolle leefomgeving', worden de maatschappelijke thema's klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie en biodiversiteit, gekoppeld aan de drie waterprincipes en geïntegreerd in vier gebiedsprogramma's. Het plangebied valt binnen het gebiedsprogramma Gelderse Vallei. In de directe omgeving van Woudenberg is onder meer het volgende doel gesteld:

- Landgoederen (onder andere Groot Bylaer) langs de beken en de Utrechtse Heuvelrug bieden kansen om het watersysteem te verbeteren en natuurwaarden te versterken.

#### **4.10.3 Watertoets**

Om het voornemen te toetsen aan het waterbeleid, is de watertoets uitgevoerd. Het resultaat is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd (bijlage 4).

Uit de watertoets blijkt dat het plan geen (relevante) invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Het plan raakt geen essentiële waterbelangen. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging.

Met de voorgenomen ontwikkeling zal de waterhuishouding ter plaatse van het plangebied in beperkte mate veranderen ten opzichte van de bestaande situatie. In het plangebied wordt een (kleinschalig) appartementencomplex met in totaal 8 appartementen gerealiseerd. In de huidige situatie is het plangebied reeds nagenoeg volledig verhard ten behoeve van de huisartsenpraktijk met bijbehorende voorzieningen. De beoogde nieuwe situatie zal per saldo niet leiden tot een (relevante) toename van het verhard oppervlak. Daarmee is watercompensatie niet benodigd.

Voor wat betreft de riolering heeft reeds nadere afstemming met de gemeente Woudenberg plaatsgevonden. Ter plaatse ligt een gescheiden rioolstelsel voor vuilwater en hemelwater. Op deze gemeentelijke voorziening wordt aangesloten. Bovendien is de grondwaterstand ter plaatse te hoog om te kunnen infiltreren.

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

#### **Algemene aandachtspunten**

##### *Vasthouden – bergen – afvoeren*

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen



gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

#### *Grondwaterneutraal bouwen*

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

#### *Schoon houden – scheiden – schoon maken*

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken.

#### **4.10.4 Conclusie**

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

### **4.11 Duurzaamheid**

#### **4.11.1 Duurzame leefomgeving**

Een duurzame leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van de natuur en mens. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding en/of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in klimaatbestendigheid en energietransitie.

#### **4.11.2 Klimaatbestendigheid**

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden heter, langer en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

#### **4.11.3 Energietransitie**

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO<sub>2</sub> drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.



Onderhavig initiatief voorziet concreet in de volgende maatregelen in het kader van duurzaamheid:

- Hogere isolatiewaarden ten opzichte van het Bouwbesluit voor de gebouwschil;
- PV-panelen;
- Warmtepompen;
- Onderhoudsvriendelijke materialen exterieur (baksteen, composiet, staal etc.).

## 4.12 M.e.r.-beoordeling

### 4.12.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2).

De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

### 4.12.2 Vormvrij m.e.r.-beoordeling

#### *Kenmerken van het project*

Het initiatief ziet op de realisatie van een (kleinschalig) appartementengebouw ten behoeve van acht huurappartementen in de bebouwde kom van Woudenberg. Er is sprake van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. De ontwikkeling ziet niet op productie van afvalstoffen en/of verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieubelastende functies. Risico op ongevallen speelt eveneens niet bij de voorgenomen functiewijziging.

#### *Plaats van het project*

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Woudenberg en ligt niet binnen de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitat ligt op circa 9,5 kilometer afstand. De ontwikkeling leidt verder niet tot een aantasting van historische, culturele of archeologische belangen.

#### *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op het milieu. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. De complexiteit is gering, gelet op de omvang van het plangebied. Door de beoogde herontwikkeling in bestaand woongebied, wordt een kwaliteitsverbetering voor de directe omgeving bereikt.



#### 4.12.3 Conclusie

De kenmerken, plaats en potentiële effecten van de ontwikkeling geven op basis van het voorgaande geen aanleiding ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken om een m.e.r-procedure te doorlopen.



## 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.

#### 5.2.1 Omgevingsdialoog

De omwonenden zijn door middel van een brief op de hoogte gesteld van de beoogde plannen (bijlage 5). Daarnaast zijn de betreffende omwonenden door middel van de brief uitgenodigd voor een inloopavond die op 26 oktober 2023 heeft plaatsgevonden. Het doel van de inloopavond was enerzijds het informeren van de betrokkenen en anderzijds om van hen te horen wat zij van belang vinden en hoe daar met de beoogde ontwikkeling op kan worden ingespeeld. In bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing is een memo omgevingsdialoog opgenomen met daarin een verslag van de inloopavond.





## 6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief waarbij de realisatie van een (kleinschalig) appartementengebouw met in totaal acht appartementen in de bebouwde kom van Woudenberg mogelijk wordt gemaakt, voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Utrecht. Het initiatief is passend binnen de Woonvisie 2019+ en de Structuurvisie Woudenberg 2013 – 2030 met oplegger. In de Structuurvisie staat het plangebied aangeduid als 'ontwikkelingslocatie'. Er is grote behoefte aan de te realiseren appartementen en het plangebied is ruimtelijk geschikt voor woningbouw en komt voor herontwikkeling in aanmerking. Het perceel Prinses Christinastraat 2 in Woudenberg gaat weer een aantrekkelijk deel van het omliggende woongebied worden.

Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Het voornemen leidt tot een afname van het aantal verkeersbewegingen in de directe omgeving en omliggende milieubelastende functies worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.



