Ordito B.V.
Resultaat in Recht en Ruimte
Postbus 94
5126 ZH GILZE

Tel. 0161-801022
E-mail: info@ordito.nl
Website: www.ordito.nl
KvK: 18078087

Toelichting

Planstatus:	ontwerp
Datum:	28 februari 2011
Plan identificatie:	NL.IMRO.0351.BP2010dorpsww4345-ow01
Auteurs:	Lonneke Michielsen
	Fabian Jiskoot

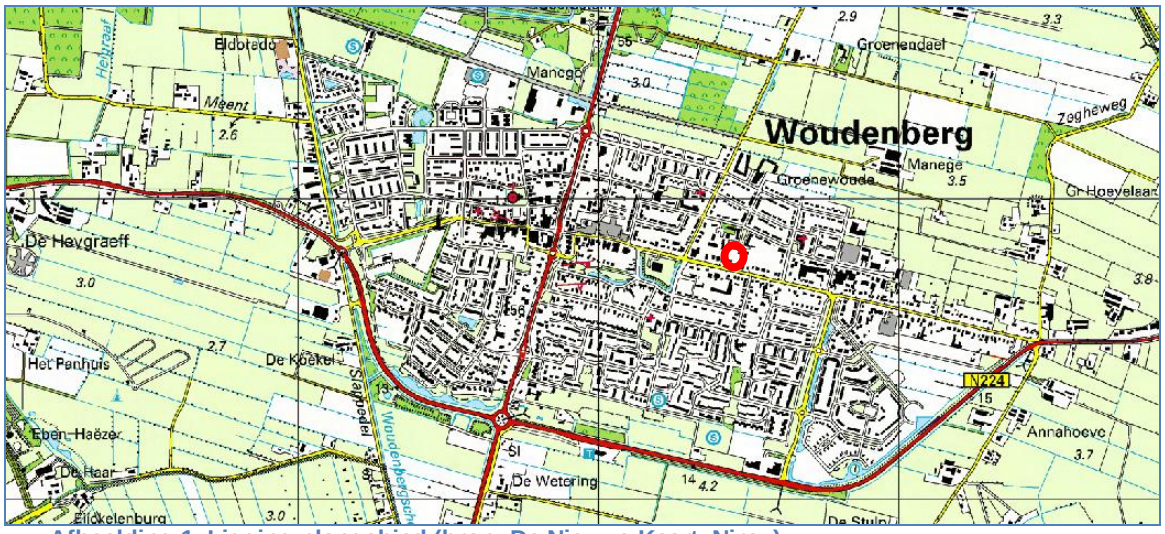
Gemeente Woudenberg
Bestemmingsplan
“Stationsweg West 43-45”

INHOUD

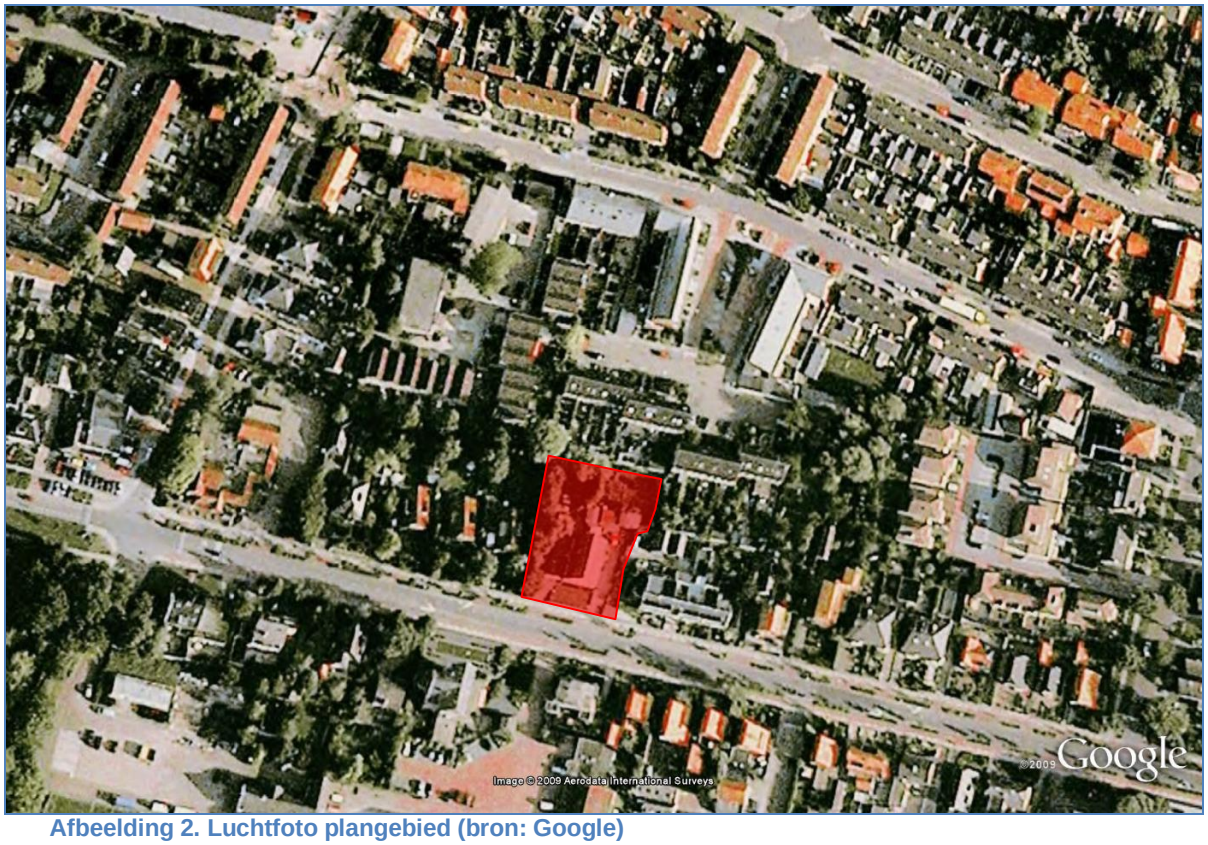
1.	**INLEIDING**	**4**
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4.	Doel	5
1.5.	Bij het plan behorende stukken	5
1.6.	Leeswijzer	5
2.	**BESTAANDE SITUATIE**	**6**
2.1.	Ligging in groter verband	6
2.2.	Ontstaansgeschiedenis	6
2.3.	Karakterisering omgeving plangebied	8
3.	**PLANBESCHRIJVING**	**10**
3.1.	Functioneel programma	10
3.2.	Stedenbouwkundige opgaaf	12
3.3.	Buitenruimte	12
3.4.	Verkeerskundige aspecten	13
4.	**BELEIDSKADER**	**15**
4.1.	Rijksbeleid	15
4.2.	Provinciaal en regionaal beleid	15
4.3.	Gemeentelijk beleid	17
5.	**MILIEUASPECTEN EN GEBIEDSWAARDEN**	**20**
5.1.	Bodemkwaliteit	20
5.2.	Waterhuishouding	21
5.3.	Luchtkwaliteit	24
5.4.	Geluid	25
5.5.	Bedrijven en Milieuzonering	27
5.6.	Externe veiligheid	28
5.7.	Kabels en leidingen	28
5.8.	Flora en Fauna	28
5.9.	Archeologie	29
6.	**JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**	**32**
6.1.	Inleiding	32
6.2.	Inleidende regels (hoofdstuk 1)	32
6.3.	Bestemmingen en gebruik (hoofdstuk 2)	32
6.4.	Algemene regels (hoofdstuk 3)	33
6.5.	Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)	35
7.	**UITVOERBAARHEID**	**36**
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	36
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

BIJLAGEN

1. Quickscan Flora en fauna Stationsweg West 43-45
2. Bodemonderzoek Stationsweg West 43-45
3. Akoestisch onderzoek Stationsweg West 43-45
4. Reactie Waterschap Vallei en Eem
5. Commentaarnota geanonimiseerd



Afbeelding 1. Ligging plangebied (bron: De Nieuwe Kaart, Nirov)



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied (bron: Google)

1. INLEIDING

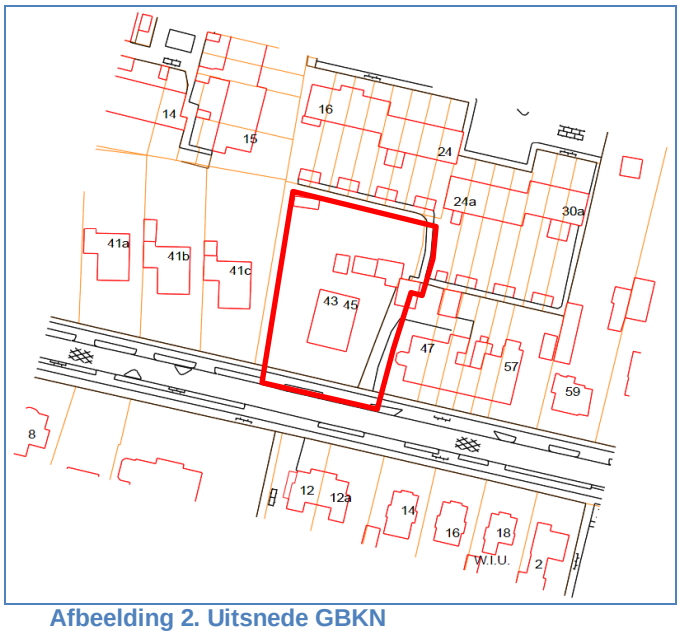
1.1. Aanleiding

De aanleiding van deze partiële herziening is het voornemen om vier seniorenwoningen en drie starterswoningen te realiseren op een perceel aan de Stationsweg West 43-45 in de kern Woudenberg van de gelijknamige gemeente. Momenteel bevindt zich op deze locatie een vrijstaande boerderij. Deze wordt gesloopt en vervangen door een twee bouwmassa met in de voorste bouwmassa twee halfvrijstaande woningen en in de achterste bouwmassa vijf aaneengesloten woningen. In het geldende bestemmingsplan is dit perceel bestemd als Wonen en is een bouwvlak aanwezig. De nieuwbouw past niet binnen het daarin opgenomen bouwvlak.

Het bouwplan is naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Ten opzichte van het vorige bouwplan is de afstand van de massa tot aan de perceelsgrenzen van de woningen aan de Laan van Blotenburg vergroot. Ook zullen de woningen een lagere goot- en bouwhoogte hebben: de twee aaneengebouwde woningen hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8,1 meter, voor de vijf aaneengebouwde woningen is dit 3 en bijna 7,5 meter. Door het aanpassen van dit bouwplan wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren die vanuit de omgeving zijn geuit. Door de grotere afstand vanaf de percelen aan de Laan van Blotenburg en de beperktere bouwhoogtes is sprake van een verbetering ten opzichte van het vorige bouwplan.

1.2. Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Stationsweg West 43-45. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door de percelen van rijtjeswoningen langs de Laan van Blotenburg. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied respectievelijk begrensd door de percelen Stationsweg West 41c en 47. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Woudenberg, sectie B, perceelnummer 4231.

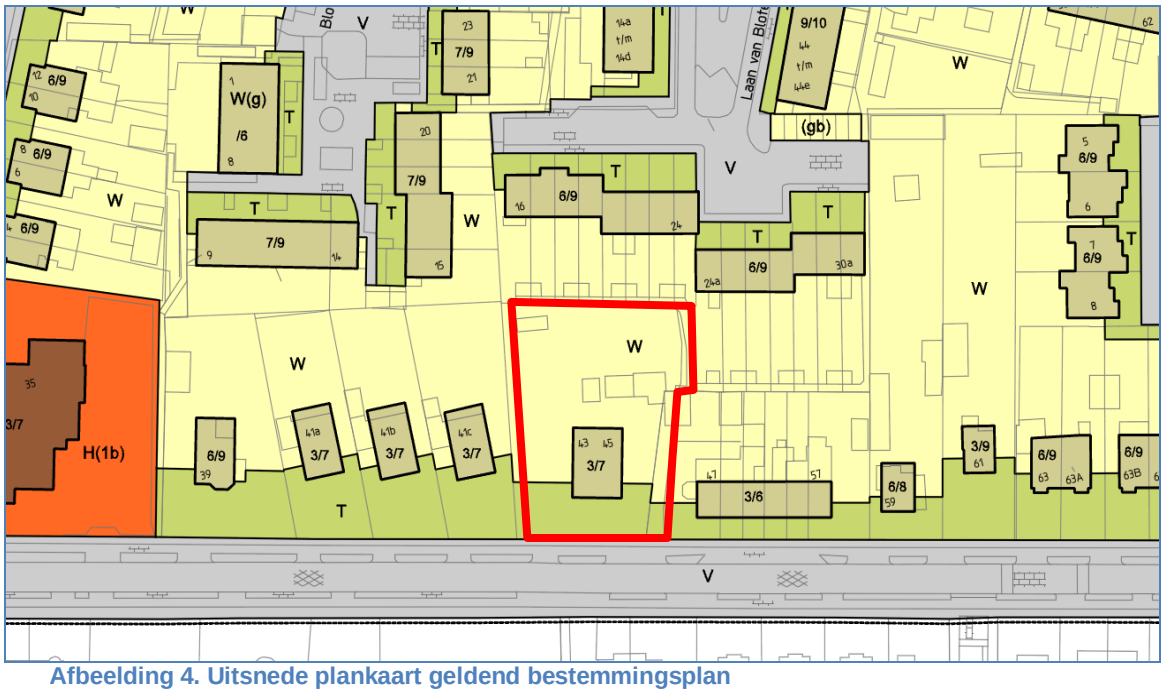


Afbeelding 2. Uitsnede GBKN

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Woudenberg Dorp'. De gronden waarop de woningen zijn voorzien, zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen' en 'Tuin'. Het

bouwen van meerdere woningen is niet toegestaan, aangezien het bouwvlak is bedoeld voor één woning. Ook de vorm van het bouwvlak en de goot- en bouwhoogte voldoen niet, waardoor een herziening van het bestemmingsplan voor dit perceel nodig is.



Afbeelding 4. Uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan

1.4. Doel

De partiële herziening heeft als doel om door middel van een set regels en een ruimtelijke onderbouwing de realisatie van een pand, bestaande uit vijf seniorenwoningen en twee appartementen aan de Stationsweg West 43-45 te Woudenberg mogelijk te maken. Er is voor gekozen om dit bestemmingsplan qua systematiek aan te laten sluiten op het bestaande bestemmingsplan. Op die manier is de rechtsgelijkheid gegarandeerd en blijft er flexibiliteit over bij het uitwerken van het bouwplan. De bouwplannen worden getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan en moet passen binnen de daarin opgenomen regelingen.

1.5. Bij het plan behorende stukken

- Verbeelding: Op de verbeelding (voorheen plankaart) zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Regels: In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld.
- Toelichting: In de toelichting zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van de benodigde onderzoeken opgenomen.

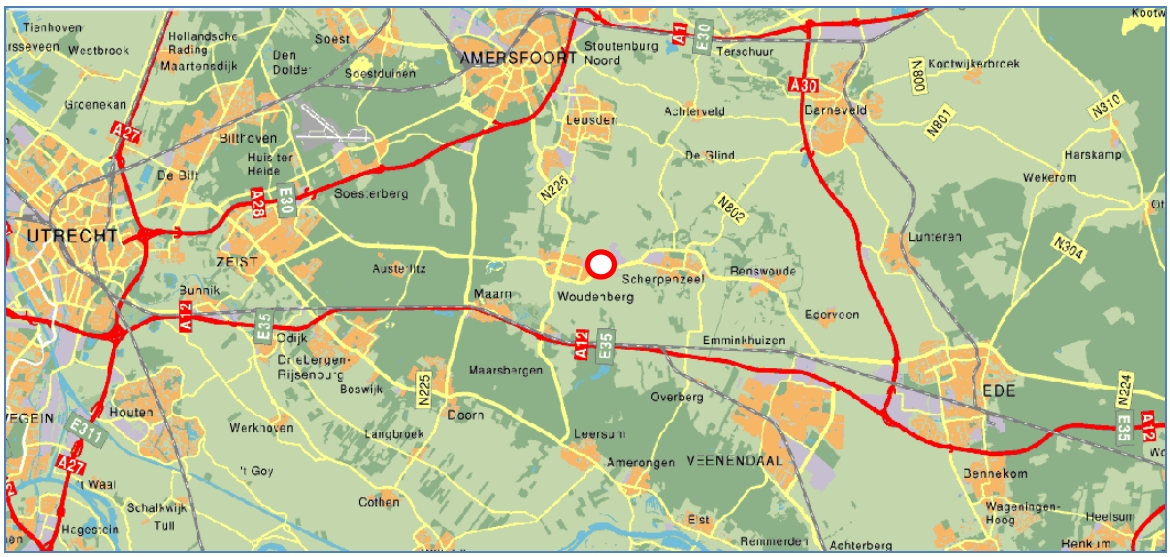
1.6. Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ligging in groter verband

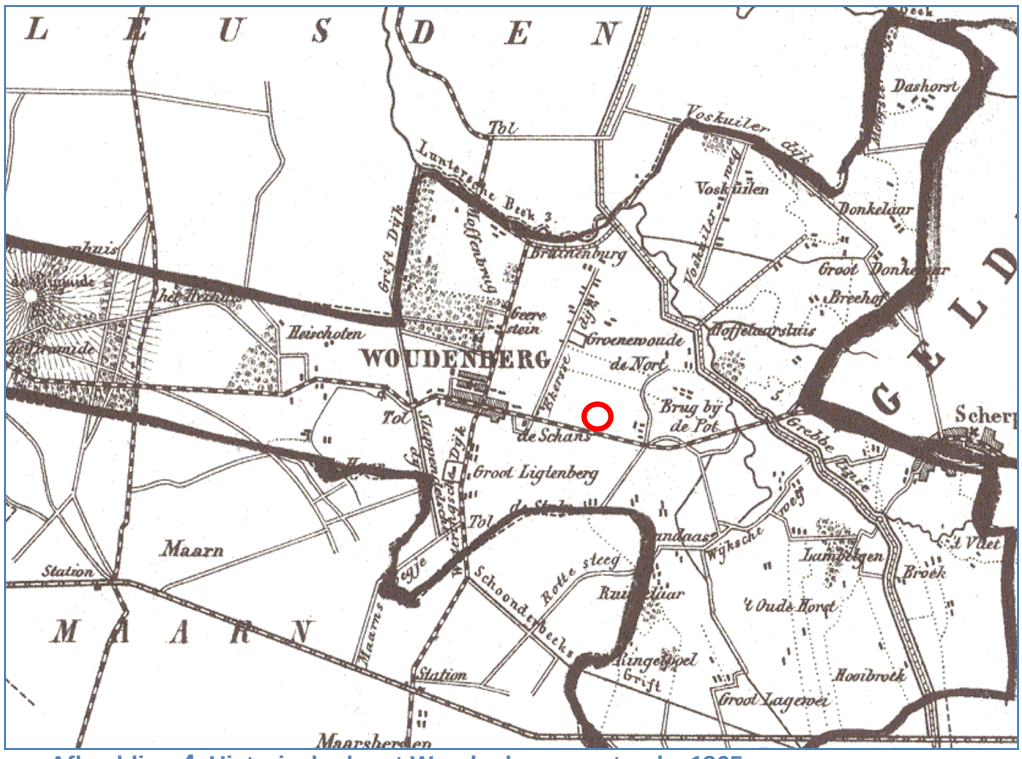
Het plangebied ligt in het centrum van de kern Woudenberg. Deze kern is gelegen in een relatief open gebied tussen de Utrechts Heuvelrug en de Veluwe. Aan de zuidkant loopt de autosnelweg A12. De omgeving van de kern heeft een landelijk karakter. Ten noorden, westen en oosten van de kern Woudenberg liggen respectievelijk de steden Amersfoort, Utrecht en Veenendaal/Ede.



Afbeelding 3. Ligging in groter verband (bron: Nieuwe kaart)

2.2. Ontstaansgeschiedenis

Het oudste deel van Woudenberg is oorspronkelijk ontstaan op een dekzandrug in het laag gelegen veenontginningenlandschap van de Gelderse Vallei. Deze eerste ontwikkeling vond plaats op korte afstand van de westelijk tot zuidwestelijk gelegen stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug. Het meer uitgestrekte dekzandgebied met het kampenlandschap ligt meer oostelijk. De huidige bebouwde kom van Woudenberg ligt relatief laag ten opzichte van dit oostelijk gelegen kampenlandschap en daardoor als het ware in een komvormig, in noordwaartse richting naar de Eemvallei aflopend gebied. De belangrijkste oost-westgerichte ontsluitingsweg door het laaggelegen gebied liep vanaf het op de Heuvelrug gelegen Zeist via Woudenberg, Scherpenzeel en Renswoude naar het op de flank van de Veluwe gelegen Ede. Binnen de bebouwde kom van Woudenberg maken de Voorstraat, Dorpsstraat en de Stationsweg deel uit van dit tracé. Ter hoogte van Woudenberg werd deze route gekruist door een eveneens belangrijke noordzuidverbinding vanuit Amerongen via Leersum, Maarsbergen en Leusden naar Amersfoort. De huidige Maarsbergseweg en de Geeresteinselaan maakten deel uit van deze route. Beide wegen vormden halverwege de 13e eeuw ook de ontginningsas voor het rond de eerste nederzetting gelegen moerassige gebied.



Afbeelding 4. Historische kaart Woudenberg omstreeks 1865

De oorspronkelijke dorpsbebouwing van Woudenberg ontstond als een kort en relatief compact bebouwingslint aan weerszijden van de Voorstraat en de Dorpsstraat. Na de bouw van een laat-Romaanse kerk iets ten noordwesten van de Voorstraat en een kasteel (ter vervanging van een ouder kasteel ten zuidwesten van het dorp), vond een zekere geconcentreerde kernvorming plaats rond deze huidige Nederlands Hervormde kerk, in een gebied dat bepaald wordt door de Burgwal, Schoolstraat, Geeresteinselaan, Voorstraat en 't Schilt. In de 16e eeuw werden plannen ontwikkeld voor de aanleg van een vijftal Schansen tussen Amersfoort en Rhenen. Deze Schansen dienden de belangrijkste routes door de moerassige Vallei af te sluiten. Eén van deze Schansen werd aangelegd iets ten oosten van de oude kern. Vanaf dat moment vond enige verdichting van de oude nederzetting plaats in het gebied direct ten noorden van de inmiddels tot ontwikkeling gekomen Dorpsstraat. Bij een verdere verdichting van de kern ontwikkelde de Voorstraat zich geleidelijk aan steeds meer tot een winkelstraat, waarbij met name aan de Voorstraat boerderijen uit het dorpsbeeld verdwenen. De latere ontwikkeling van de Dorpsstraat tot winkelstraat hangt samen met de aanleg van de spoorlijn Amersfoort-Kesteren in 1886 en de bouw van het station Woudenberg-Scherpenzeel waardoor het dorp zich gaandeweg steeds meer oostwaarts ging uitbreiden. In het centrum en langs de oude assen is nog veel karakteristieke en historisch waardevolle gebouwen te vinden. Woudenberg heeft zich vooral na de Tweede Wereldoorlog sterk uitgebreid. Daarbij is het oorspronkelijke nederzettingspatroon opgenomen binnen de huidige stedenbouwkundige structuur van Woudenberg. Van een aantal uitbreidingswijken is de stedenbouwkundige structuur mede afgestemd op de bewaard gebleven oorspronkelijke wegenstructuur en het verkavelingpatroon van het veenontginningslandschap.

Aan het einde van de 20e eeuw leidde de verdere uitbreiding van Woudenberg (en Scherpenzeel) tot een sterke toename van het verkeer door de Voorstraat en Dorpsstraat. De aanleg van de Randweg zorgde nadien voor een ontlasting van deze twee wegen. 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. Hierdoor werd het mogelijk om de inrichting van de Voorstraat en de Dorpsstraat gaandeweg meer af te stemmen op de hedendaagse winkelfunctie van beide wegen.

2.3. Karakterisering omgeving plangebied

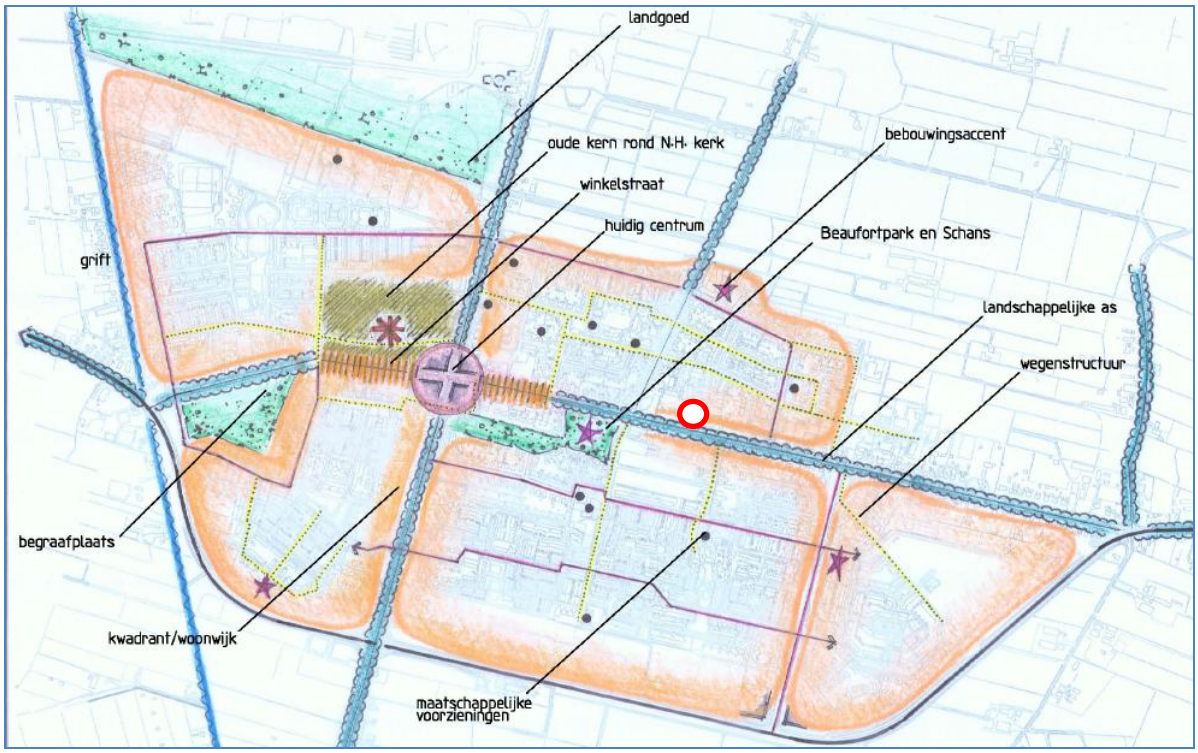
Ondanks de sterke toename van het bebouwde dorpsgebied zijn de hoofdlijnen van de oorspronkelijke ontwikkeling goed bewaard gebleven binnen de huidige ruimtelijke structuur. Het oorspronkelijke patroon van de oudere ontsluitingswegen en verbindingen met de daaraan gelegen oudere bebouwing op relatief 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, waaronder de Stationsweg West.

Afbeelding 6. Stationsweg West

Mede door de gestage ontwikkeling van het huidige centrumplan, zal de kruising steeds meer worden opgenomen in een grotere pleinachtige ruimte met wat grootschaliger bebouwingsmassa's. De twee elkaar 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 veenontginningenlandschap. Op onderhavige locatie ligt een grote vrijstaande langgevelboerderij, bestaande uit twee bouwlagen.

Afbeelding 6. Stationsweg West 43-45

Het plangebied ligt in het noordoostelijke kwadrant, langs een van de twee belangrijke landschappelijke assen van de kern Woudenberg. Langs dit lint komt een mix van functies voor, zoals bedrijvigheid, winkels en wonen. Het gedeelte van dit lint kent overwegend een woonfunctie. Het plangebied wordt dan ook omsloten door woningen. Hieronder is de plaats van het plangebied binnen de ruimtelijke structuur van de kern weergegeven.



Afbeelding 5. Ruimtelijke structuur Woudenberg

3. PLANBESCHRIJVING

3.1. Functioneel programma

Beschrijving bouwplan

Het aangepaste bouwplan voorziet in de bouw van 7 woningen voor starters en senioren van één bouwlaag met kap. Het bestaat uit twee bouwmassa's: vanaf de Stationsweg West gezien staan voor op het perceel twee aaneengebouwde woningen welke haaks op de straat zijn georiënteerd. Daar achter staan evenwijdig aan de Stationsweg West vijf aaneengebouwde woningen (rijtjeswoningen). Het binnenterrein wordt ingericht als parkeerplaats en er zullen enkele bergingen worden geplaatst. Aan de voorzijde van elke woning is een tuin van beperkte omvang. Aan de achterzijde zijn de woningen voorzien van een grotere tuin. Het dakvlak van de rijtjeswoningen is beperkter van omvang ten opzichte van het vorige bouwplan uit het voorontwerp doordat de hoekwoningen aan weerzijden deels uitgevoerd worden als één bouwlaag zonder kap. Ten opzichte van het vorige bouwplan is de afstand van de massa tot aan de perceelsgrenzen van de woningen aan de Laan van Blotenburg vergroot. Ook zullen de woningen een lagere goot- en bouwhoogte hebben: de twee aaneengebouwde woningen hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8,1 meter, bij de vijf aaneengebouwde woningen is dit 3 en bijna 7,5 meter.

Afbeelding 7. Situatietekeningen

Qua omvang en indeling zijn er twee typen woningen te onderscheiden, namelijk senioren- en starterswoningen. De twee-onder-een-kapwoningen aan de voorzijde en de hoekwoningen van het rijtje achter op het perceel betreffen seniorenwoningen. De drie middelste rijtjeswoningen achter op het perceel zijn starterswoningen. Belangrijk onderscheid is de omvang van de woning en het feit dat bij seniorenwoningen de slaapkamer op de begane grond is gesitueerd.

Afbeelding 8. Gevelaanzichten en plattegronden twee-onder-kap-woningen

Afbeelding 9. Gevelaanzichten en plattegronden rijtjeswoningen

Levensloopbestendig bouwen

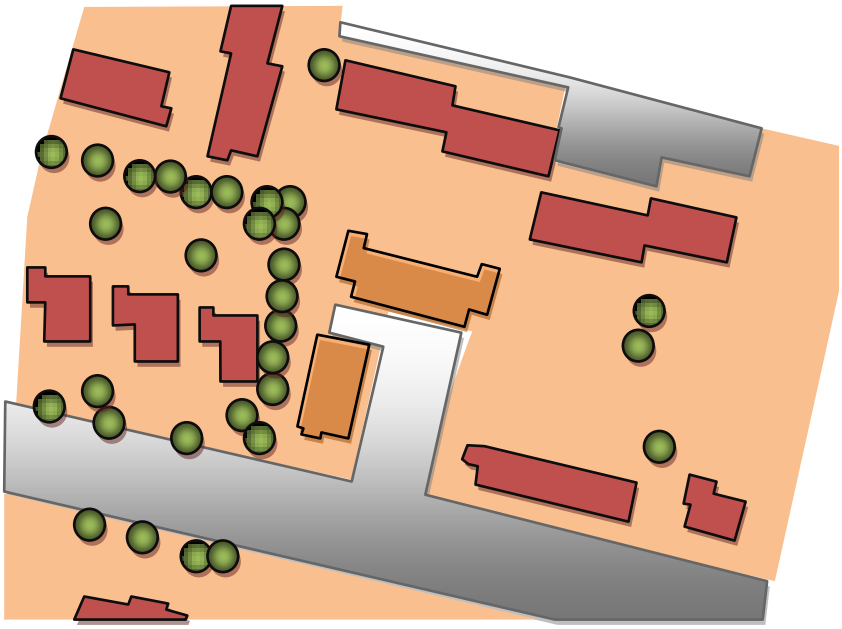
In de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw gingen planologen en architecten nog uit van een levenscyclus bestaande uit starten op kamers of in een flatje, vervolgens doorstromen naar een eengezinshuis (of grote flat) en tenslotte verhuizen naar een bejaardenwoning of verzorgingshuis, zeker wanneer de partner was weggevallen. In de huidige tijd is sprake van druk bezette bejaarden- en verzorgingshuizen en mede vanwege de aankomende vergrijzing en de groeiende levensverwachting neemt de wens toe om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Seniorenwoningen spelen in op deze wens. In deze woningen zijn primaire woonruimtes zoals woonruimte, keuken, berging, toilet, ruimte voor sanitair op de begane grond gesitueerd, waardoor sprake is van een levensloopbestendige en makkelijk toegankelijke woning.

Aanpassingen naar aanleiding van de inspraak

Ten opzichte van het vorige bouwplan is de afstand van de massa tot aan de perceelsgrenzen van de woningen aan de Laan van Blotenburg vergroot. Ook zullen de woningen een lagere goot- en bouwhoogte hebben. Door het aanpassen van dit bouwplan wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren die vanuit de omgeving zijn geuit. Door de grotere afstand vanaf de percelen aan de Laan van Blotenburg en de beperktere bouwhoogtes is sprake van een verbetering ten opzichte van het vorige bouwplan. Dit plan voorziet in inbreiding binnen de kern, waarbij veel doelen uit het volkshuisvestingsbeleid worden gehaald (bouwen voor ouderen en starters, zie Woonvisie Woudenberg 2009+). Door de sloop van de bestaande woning zijn de stichtingskosten hoger. Dit zorgt ervoor dat er balans gevonden moet worden tussen aantal woningen, omvang van de woningen (randvoorwaarden vanuit volkshuisvesting) en ruimte voor parkeren op eigen erf. Om tot deze optimale invulling te komen is het nodig ook de beschikbare ruimte te benutten voor het plan.

3.2. Stedenbouwkundige opgaaf

Het perceel waarop de nieuwbouw is voorgenomen, is vrij ruim van opzet. Ten oosten van dit perceel liggen rijtjeswoningen bestaande uit een bouwlaag afgedekt met een kap, die op dichte afstand tot de weg zijn gelegen. Aan de westzijde liggen grote vrijstaande woningen (eveneens één bouwlaag afgedekt met een kap) op groen ingerichte kavels op grotere afstand tot de weg. Langs de perceelsgrenzen van deze woningen is veel groen aanwezig. Het perceel waarop onderhavige ontwikkeling is voorzien, vormt een overgang tussen deze twee typen woningen. Qua goot- en bouwhoogte is nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing.



Afbeelding 10. Inpassing in stedenbouwkundige structuur

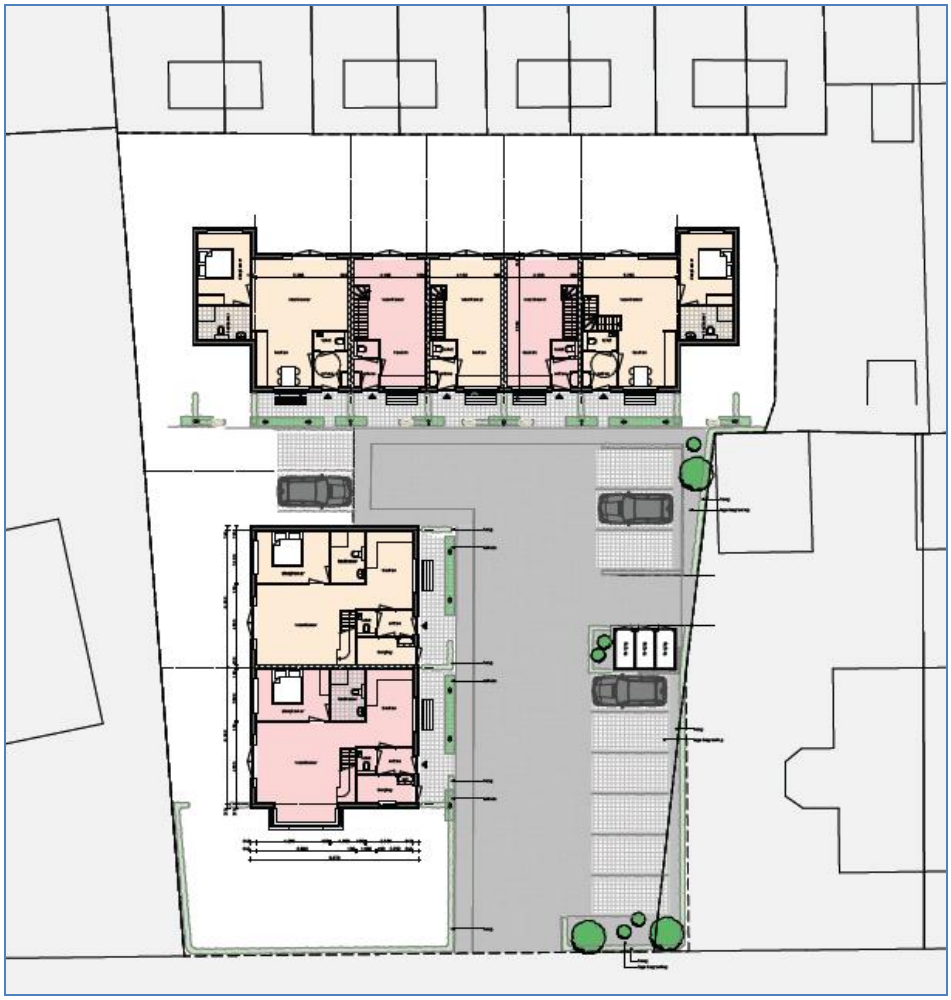
De nieuwbouw is geïnspireerd op de oorspronkelijke agrarische bebouwing die op het perceel staat. Om zo veel mogelijk aan te sluiten bij de overige bebouwing aan de Stationsweg West is er voor gekozen om direct aan de straat qua massa en plaatsing aan te sluiten bij omliggende bebouwing. De Stationsweg West is een lint met voornamelijk individuele bebouwing. Met enkele uitzonderingen daargelaten is er geen planmatige of seriebouw aanwezig, oftewel rijtjeswoningen met eenzelfde uitstraling. Er zijn over de Stationsweg West verschillende bouwstijlen, kapvormen en kaprichtingen aanwezig, waardoor er geen overheersende stijl aanwezig is. De karakteristiek van het lint wordt gekenmerkt door een variatie van stijlen, waar dit plan aan bijdraagt. Dit plan voorziet in inbreiding binnen de kern, waarbij veel doelen uit het volkshuisvestingsbeleid worden gehaald (bouwen voor ouderen en starters, zie Woonvisie Woudenberg 2009+). Door de sloop van de bestaande woning zijn de stichtingskosten hoger. Dit zorgt ervoor dat er balans gevonden moet worden tussen aantal woningen, omvang van de woningen (randvoorwaarden vanuit volkshuisvesting) en ruimte voor parkeren op eigen erf. Om tot deze optimale invulling te komen is het nodig ook de beschikbare ruimte achter op het perceel te benutten voor het plan. Door een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 7,5 meter aan te houden wordt wel zoveel mogelijk recht aan de omgeving gedaan. Voor de rooilijn van de voorste woningen is zoveel mogelijk aangesloten bij de woningen die ten oosten van het bouwplan liggen.

3.3. Buitenruimte

De openbare ruimte wordt zorgvuldig aangekleed rekeninghoudend met de uitstraling van de woningen. Alle woningen hebben een klein voortuintje waar ruimte is voor leilindes en hagen. De zuidoostelijke hoek van het bouwplan bestaat uit een gemeenschappelijke parkeervoorziening bestaande uit 11 parkeerplaatsen. Rondom de parkeerplaatsen en langs de gevel zal ook openbaar groen worden gerealiseerd. Op het midden van het terrein komt een fietsenberging. Rondom de

parkeerplaatsen zal kleinschalig groen worden aangelegd in de vorm van een heg en lage begroeiing. Hierdoor zullen de parkeerplaatsen enigszins afgeschermd worden.

Afbeelding 11. Fietsenberging



Afbeelding 12. Tuinplan

3.4. Verkeerskundige aspecten

Ten behoeve van de bouw van de woningen zal nieuwe infrastructuur worden aangelegd in de vorm van een plein met parkeerplaatsen erlangs. Het bouwplan voorziet in 11 parkeerplaatsen. Uitgaande van 6 mvt/etmaal per woning hebben deze ontwikkelingen een verkeersproductie van ongeveer 42 mvt/etmaal. De omvang van het bouwplan (7 woningen) zal hierdoor niet leiden tot een onevenredige toename van het verkeer ter plaatse. Een aanvullend verkeerstechnisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Door het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) worden landelijke parkeernormen voor woningbouw uitgegeven. Deze zijn neergelegd in het ASVV “Aanbevelingen voor parkeervoorzieningen binnen de bebouwde kom”. Hierin maakt het CROW een onderscheid tussen soort woning, prijsklasse en locatie woning. De gemeente Woudenberg kan op basis van een omgevingsadressendichtheid van 841 (bron: CBS Kerncijfers wijken en buurten, 2007) worden gekarakteriseerd als ‘weinig stedelijk’. In het plangebied worden aaneengebouwde woningen

gebouwd in de goedkopere prijsklasse en wordt voorzien in tien parkeerplaatsen. De voor dergelijke woningen door CROW gehanteerde minimum parkeernorm is 1,3 en de maximum parkeernorm 1,5. In de regel is het autobezit onder senioren relatief laag, waardoor voor deze woningen kan worden aangesloten bij de minimale parkeernorm. Op basis van zeven woningen zijn minimaal 9,7 parkeerplaatsen nodig. Het bouwplan voorziet hiermee in de eigen basis parkeerbehoefte. Voor bezoekersparkeren geldt een norm van 0,3 per woning. Deze 2,1 parkeerplaatsen worden deels al in het bouwplan gevonden en deels in de parkeervakken van de Stationsweg West in de directe omgeving.

4. BELEIDSKADER

4.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)
Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte “Ruimte voor ontwikkeling”. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Deze hoofddoelstelling is gesplitst in vier deeldoelstellingen:
1. versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke ruimtelijke waarden en;
4. borging van de veiligheid.

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingsassen. ‘Bundeling van verstedelijking en infrastructuur’ en ‘organiseren in stedelijke netwerken’ zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking. Gemeenten moeten de mogelijkheid hebben om de eigen natuurlijke aanwas op te vangen. Ook zal de sturende rol van water bij de ruimtelijke inrichting sterker moeten worden.

Op grond van de Nota Ruimte kan worden geconcludeerd dat het plangebied is gelegen buiten het economisch kerngebied Utrecht-Amersfoort. Het betreft geen Habitatrichtlijngebied, Vogelrichtlijngebied of Natuurbeschermingswetgebied. De invulling van de projectlocatie met een rij woningen bevindt zich binnen het bestaande bebouwde gebied van de kern Woudenberg. Het buitengebied blijft dan ook gevrijwaard van ontwikkelingen.

AMvB Ruimte (2009, ontwerp)
Onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (in werking getreden op 1 juli 2008) heeft een PKB (Planologische Kernbeslissing), zoals de Nota Ruimte, niet meer dezelfde wettelijke status als voorheen. Momenteel is een PKB alleen nog bindend voor het Rijk zelf en niet meer voor lagere overheden. Om toch ervoor te zorgen dat bepaalde nationale belangen geborgd blijven, is besloten om een algemene maatregel van bestuur in te voeren: de AmvB Ruimte. Het ontwerpbesluit hiervoor is op 2 juni 2009 aan de Eerste en Tweede Kamer toegezonden; naar verwachting treedt de AmvB Ruimte medio 2010 in werking.

Het gaat hier dus nog niet om vigerend beleid. De AMvB Ruimte biedt straks een inhoudelijk beleidskader waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen dienen te voldoen. Daarnaast kan in de AMvB Ruimte provincies opgedragen worden bepaalde thema's verder uit te werken of te borgen in een provinciale verordening, waar de gemeente zich wederom aan dient te houden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Het Rijk heeft besloten om nog geen nieuwe beleidskoersen op te nemen in de AMvB Ruimte; deze volgen pas bij de tweede fase van de invoering, die naar verwachting in 2011 wordt vastgesteld. De AMvB Ruimte houdt dus zolang de koers aan van de Nota Ruimte.

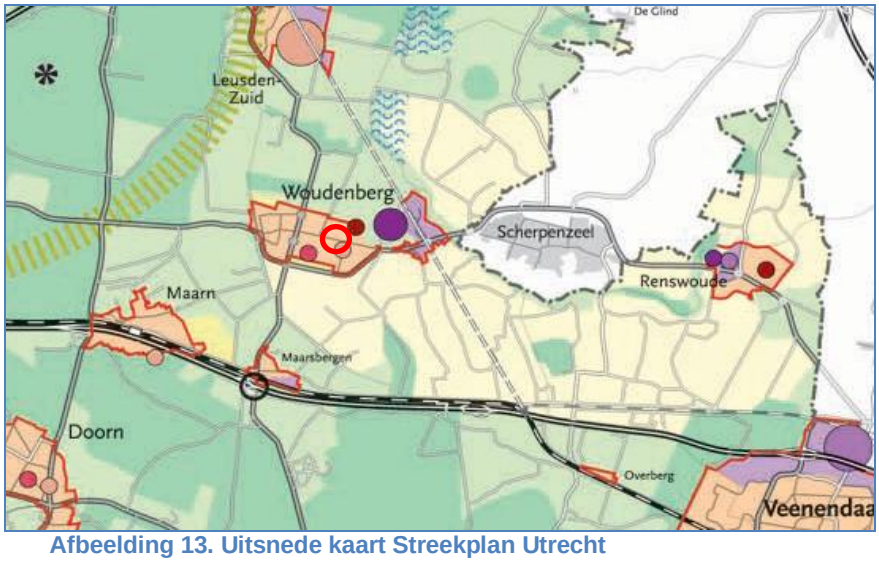
Dit betekent dat het nog steeds belangrijk blijft de beleidslijnen uit de Nota Ruimte over te nemen in ruimtelijk beleid van lagere overheden, zoals bestemmingsplannen. Het voorgenomen bouwplan is in lijn met de Nota Ruimte en daarmee naar verwachting ook in lijn met de nieuw vast te stellen AMvB Ruimte. Provinciale verordeningen op dit gebied zijn nog niet vastgesteld. De toekomstige AMvB Ruimte zal dus naar verwachting geen belemmering opleveren voor de realisatie van het bouwplan voor de Unielocatie.

4.2. Provinciaal en regionaal beleid

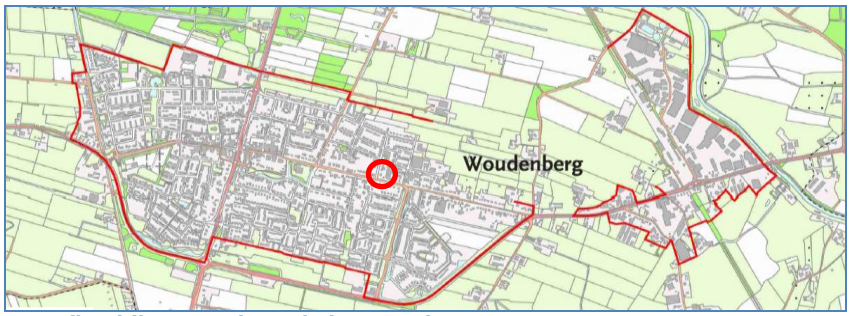
Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2009)
De provincie Utrecht heeft haar Streekplan Utrecht 2005-2015 beleidsneutraal omgezet in een Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie middels de “Beleidslijn nieuwe Wro” (vastgesteld door PS, 23

juni 2008). Dit beleidsneutrale traject is op 21 september 2009 afgerond met vaststelling van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Provinciale Staten (PS) hebben zich voorgenomen het streekplan in de nieuwe Statenperiode te vervangen door een nieuwe integrale structuurvisie.

In het zuidoosten wordt de meest recente uitbreiding van Woudenberg momenteel afgerond. De zuid- en de westrand liggen vast door bestaande bebouwing en door de randweg. De noordrand is vrij rafelig en in het noordoosten kwalitatief matig. Het aangrenzende gebied verder westelijk van Ekris, ten noorden van de kern, is landschappelijk waardevol. De provincie gaat uit van een woningbouwprogramma van 500 woningen, waarmee deels uiting wordt gegeven aan de opvangfunctie van de gemeente Amersfoort voor het hele stadsgewest. Naast het benutten van restcapaciteiten en de beperkte transformatie/herstructureringsmogelijkheden kan de kern aan de noordoostkant van Woudenberg nabij de Laan 1940-1945 worden uitgebreid. Het gaat daarbij om een locatie van in totaal 280 woningen, waarvan 200 woningen binnen de looptijd van het streekplan tot 2015 kunnen worden gebouwd en de overige 80 woningen na 2015. Daarbij dient aandacht besteed te worden aan met name de ouderen en de starters op de woningmarkt. Realisatie van deze uitbreiding vergroot de wenselijke diversiteit van de woningvoorraad in de gemeente (onder andere door toevoeging van sociale woningbouw).



Afbeelding 13. Uitsnede kaart Streekplan Utrecht



Afbeelding 14. Uitsnede kaart rode contouren

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied van de kern Woudenberg. Voor woningbouwontwikkelingen moet gezocht worden naar locaties binnen de rode contour. Het plangebied ligt binnen de rode contour en voldoet daarmee aan deze randvoorwaarde.

Provinciale ruimtelijke verordening (2009)

Op 21 september 2009 hebben Provinciale Staten van Utrecht de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op

nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

Eén van de thema's binnen de verordening is de mobiliteitstoets. Deze bevat een beschrijving van het aantal verplaatsingen die een ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg hebben. De mobiliteitstoets dient uitgevoerd te worden wanneer het gebied aangeduid wordt als 'mobiliteitstoets', een ruimtelijke ontwikkeling is voorzien en wanneer er sprake is van relatief grote verkeerseffecten. In dit geval gaat het om een kleinschalige ontwikkeling, waardoor de mobiliteitstoets niet nodig is.

Op grond van de kaarten behorende bij deze verordening gelden er op andere thema's geen gebiedsspecifieke belemmering voor het betrokken perceel.

4.3. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Woudenberg 2015, Strategische Visie (2001)
Als hoofdkenmerk van Woudenberg wordt gezien: een levendig dorp tussen Heuvelrug en Vallei. Om nu en in de toekomst te sturen naar de gewenste koers, heeft de gemeente kwaliteitspijlers benoemd: overstijgende uitgangspunten voor gemeentelijk beleid. Ze hebben betrekking op duurzaamheid, identiteit en pluriformiteit, leefbaarheid, kwaliteit van de openbare ruimte en beeldkwaliteit en verantwoordelijkheid en samenwerking. Bij toekomstige veranderingen ten behoeve van woningbouw zijn de volgende items van belang:

- afronding van het dorp en inbreiding, meer variatie in type woningen;
- combineren intensiever ruimtegebruik met kwaliteit groen en openbare ruimte;
- stimuleren sociale samenhang en leefklimaat;
- Woudenberg levendig houden voor jeugd en jongeren;
- inspelen op wensen 'nieuwe ouderen';
- inspelen op verschuivingen in de zorg.

Inbreiding, meer variatie in type woningen
Bij nieuwbouw en herstructurering wordt gestreefd naar een gevarieerd en duurzaam woningbestand dat bijdraagt aan een zo evenwichtig mogelijke bevolkingsopbouw. In de sociale sector komt er prioriteit voor betaalbare huur- en koopwoningen voor jonge starters. Bij ouderenhuisvesting richt de aandacht zich op het aanpassen van delen van de bestaande woningvoorraad, zodat ze geschikt worden voor ouderen, en op de herstructurering van bestaande voorzieningen op mogelijke inbreidingslocaties.

Combinatie intensiever ruimtegebruik met kwaliteit groen en openbare ruimte
Inbreidingsplannen mogen niet ten koste gaan van de waardevolle openbare ruimte, het waardevolle groen en de groene uitstraling van de gemeente. Het landelijk aanzicht van de huidige bebouwing dient te worden vastgehouden. De hoogte van nieuwbouw moet in de omgeving passen. Bij nieuwbouw op inbreidingslocaties dient zorgvuldig aandacht besteed te worden aan zowel de beeldkwaliteit van het project als de kwaliteit van de openbare ruimte.

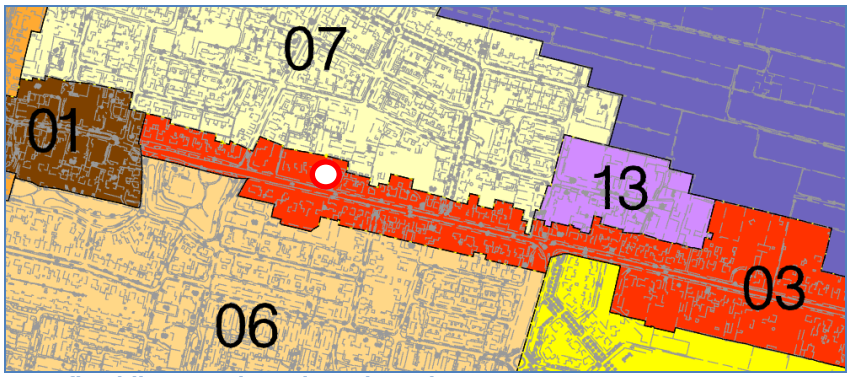
Het stimuleren van sociale samenhang
De gemeente streeft naar leefbaarheid, ook op schaal van wijk- en buurtniveau en in de kern van het dorp. De kwaliteit van de woonomgeving, de veiligheid in de buurt, een gevarieerd woningaanbod, de aanwezigheid en toegankelijkheid van voorzieningen, de werkgelegenheid ook voor kansarmen, de pluriformiteit van de bevolking. Er wordt ingezet op goed wijk- of buurtbeheer.

Woudenberg ook levendig voor jong en oud
Voorop staat het voeren van een actief beleid om Woudenberg aantrekkelijk te houden voor jongeren en ouderen. Het levendig houden van het dorp voor de jeugd betekent een gericht preventief jeugdbeleid en een gevarieerd en voldoende aanbod van speelplekken. Doelen van het ouderenbeleid zijn: ouderen zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen, hun maatschappelijke positie versterken en een zinvolle vrijetijdsbesteding op diverse terreinen stimuleren.

Conclusies

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan verschillende punten uit de Toekomstvisie. Door woningen voor ouderen en starters in één bouwplan te combineren, wordt bijgedragen aan een gevarieerd en duurzaam woningbestand. Op deze manier wordt Woudenberg aantrekkelijker voor jongeren en ouderen en ontstaat een meer evenwichtige bevolkingsopbouw voor de kern. De kwaliteit van de woonomgeving neemt toe en het contact tussen 'jong' en 'oud' wordt versterkt. Door inbreiding zal het draagvlak voor de voorzieningen in de kern toenemen. Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling past binnen het ruimtelijke beleid van de gemeente.

Welstandsnota (2004)
In de op 22 juni 2004 vastgestelde welstandsnota voor Woudenberg is voor het plangebied onderscheid aangebracht in 14 deelgebieden (hoofdstuk 7 van de welstandsnota). De locatie is gelegen in deelgebied 3 Stationsweg.



Afbeelding 15. Uitsnede Welstandsnota

De Stationsweg is onderdeel van de oude verbindingsweg tussen Ede en Zeist. De bebouwing is over het algemeen kleinschalig en individueel herkenbaar en bestaat uit vrijstaande en aaneengebouwde panden. Er staan verschillende oude panden als villa's, woonhuizen en oude boerderijen, variërend in leeftijd en stijl. In de loop van de tijd zijn panden aan het lint toegevoegd en vervangen. De percelen langs de linten zijn relatief diep, hoewel de jongere achtergelegen wijken soms ook dicht tegen het lint aan liggen. De woonbebouwing binnen het bebouwingslint is vooral uitgevoerd in twee lagen met een kap, waarbij de kaprichting geen eenduidig beeld geeft. De bebouwing langs de Stationsweg dateert voor een groot deel uit het begin van de vorige eeuw. Het bebouwingslint langs de stationsweg laat met zijn gevarieerde bebouwing de bijzondere ontwikkelingsgeschiedenis van het dorp zien en is daarom waardevol voor Woudenberg. Uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing past binnen het beeld van de bestaande bebouwing.

De belangrijkste welstandscriteria voor dit gebied zijn:
- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.
- oorspronkelijke rooilijnen worden gevolgd;
- oriëntatie van de hoofdgebouwen op de weg;
- hoofdgebouwen hebben een individuele uitstraling met heldere, eenduidige hoofdvormen;
- royale kappen met een nok;
- bebouwing heeft een evenwichtige gevelindeling;
- plaatsing en omvang van bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- aan en uitbouwen en bijgebouwen sluiten in kleur en materiaalgebruik aan bij het hoofdgebouw.

De welstandscommissie heeft de plannen getoetst en heeft goedkeuring gegeven voor het bouwplan. Waar mogelijk zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten uit de Welstandsnota, als rooilijn, goot- en bouwhoogte, vertaald in de planregels.

Woonvisie Woudenberg 2009+ (2009)

Deze visie beschrijft het beleid op het gebied van wonen in periode 2009 – 2013. Voor de gemeente is het een sturingsinstrument voor de lokale woningmarkt. De basis voor de uitvoering van het beleid is de overtuiging dat het beleid aansluit bij de behoeften van de inwoners van Woudenberg. De ambities van de gemeente zijn samen te vatten in de volgende 4 speerpunten:

- Investeren in een leefbare en vitale gemeente met ruimte voor groei en behoud van het eigen karakter.
- Aandacht voor huisvesting van gezinnen met kinderen, starters en senioren.
- Inzetten op betaalbaar wonen met kwaliteit.
- Gemeente Woudenberg en haar partners maken afspraken over investeren in wonen.

Inzet op kwaliteit voor alle doelgroepen Het woonbehoefte-onderzoek laat zien dat de gemeente – wil zij aansluiten bij de behoeften van haar inwoners – moet inzetten op het brede perspectief van kwaliteit van wonen. Hierbij zijn de volgende doelgroepen van belang:

Ouderen en zorg
De komende jaren zal het aantal ouderen verder toenemen. Dit vraagt om een integrale benadering van wonen, zorg en welzijn, zoals dit gebeurt in het woonservicegebied rond het zorgcentrum Groenewoude en De Schans. In dit woonservicegebied wordt zo veel mogelijk invulling gegeven aan de combinatie van zelfstandig wonen en een (vaak onplanbare) zorgvraag. Mogelijk is op termijn, bijvoorbeeld in relatie tot de ontwikkeling van mogelijke woningbouw in Zuid Oost, een tweede woonservicegebied nodig.

(Koop)starters
Voor thuiswonende starters en mensen die een woning huren, is de koopmarkt de laatste jaren steeds minder goed toegankelijk. Door het realiseren van goedkope woningen, het creëren van doorstroming door het bouwen van woningen in de middeldure prijsklasse, de verkoop van huurwoningen, Koopgarant / Slimmer Kopen wordt geprobeerd de kloof tussen de huur- en de koopmarkt te verkleinen. Verder zal de gemeentelijke starterslening nog in 2009 worden geëvalueerd en moet blijken of continuering van deze regeling gewenst is.

(Jonge) gezinnen
De gemeente wil de afname van het aantal jonge gezinnen een halt toeroepen en jonge gezinnen die weer terug willen naar Woudenberg de mogelijkheid hiervoor bieden. Hiertoe zal de gemeente een gedifferentieerd woningbouwprogramma realiseren, zodat jonge gezinnen kunnen doorstromen en instromen. Belangrijk hierbij is de inzet van de gemeente om 20 tot 30% van het bouwprogramma te realiseren door de uitgifte van vrije kavels.

Het bouwplan voorziet in de bouw voor twee doelgroepen, namelijk het huisvesten van starters en het huisvesten van de groeiende groep ouderen. Onderhavige ontwikkeling past dan ook in het beleidsstreven van de gemeente op het punt van volkshuisvesting. Door bij de inbreiding een hoger aantal woningen terug te bouwen wordt een substantieel deel van het woningbouwprogramma van 80 woningen per jaar ingevuld.

5. MILIEUASPECTEN EN GEBIEDSWAARDEN

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat getoetst moet worden of de beoogde ontwikkeling mogelijk is gezien de milieuhygiënische aspecten en/of gebiedswaarden. Daarbij gaat het om eisen die vanuit milieutechnisch oogpunt of vanwege de aanwezigheid van bepaalde gebiedswaarden gevolgen hebben voor de situering van de beoogde functies. In dit hoofdstuk komen alle milieuhygiënische aspecten en de gebiedswaarden aan bod.

5.1. Bodemkwaliteit

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Om dit te kunnen vaststellen is op 10 november, 8 en 9 december 2008 veldwerk uitgevoerd. Hiervan is een rapportage gemaakt, waarvan hieronder de conclusies worden weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage bijgevoegd.

De bodem op de onderzoekslocatie is uit milieuhygiënisch oogpunt niet vrij van milieuvreemde stoffen, zoals vermeld in de “Leidraad Bodembescherming” (Ministerie VROM) en voldoet niet aan de gestelde criteria voor ‘multifunctionaliteit’.

Op basis van het vooronderzoek is aangenomen dat de bodem van het onverdachte terreindeel niet is verontreinigd en daarom de hypothese ‘onverdachte locatie’ geldt voor dit deel van het onderzochte terrein. Op basis van de analyseresultaten dient deze hypothese strik formeel te worden verworpen.

De vooraf gestelde hypothese ‘verdacht’ voor de huidige tanklocatie, de bezinkput en buitenopslag van metalen dient formeel gehandhaafd te blijven. De hier aangetroffen licht verhoogde waarden voor diverse zware metalen, mineralen olie, PAK en vluchtige aromaten in de bodem bevinden zich beneden de waarde waarbij nader onderzoek wordt aanbevolen.

De vastgestelde matig verhoogde gehalten voor lood en zink (zware metalen) in de bovengrond ter plaatse van boring 3 tijdens het verkennend onderzoek vormen formeel aanleiding voor de uitvoering van nader bodemonderzoek. Op basis van visuele waarnemingen en analyseresultaten van de overige boringen van het verkennend bodemonderzoek kan echter geconcludeerd worden dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 25 m^3 grondvolume sterk verontreinigd), zoals bedoeld in de Wet bodembescherming. Op basis van het nader bodemonderzoek rondom boring 6 (locatie voormalige ondergrondse HBO-tank) blijkt dat er ten aanzien van de sterke verontreiniging met minerale olie in de boven- en ondergrond geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet bodembescherming.

De vastgestelde gehalten in de boven- en ondergrond en het grondwater vormen gezien de aard van de verontreiniging, het bodemgebruik geen acute risico’s voor de volksgezondheid. Gezien de ouderdom van de verontreinigingen en het feit dat de bron niet meer aanwezig is, treedt er geen of nauwelijks verspreiding op. De milieukwaliteit van de bodem is in voldoende mate vastgelegd en een saneringsplan is niet vereist. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn er in milieuhygiënische zin geen belemmeringen voor het huidige gebruik van de onderzoekslocatie. Het toekomstige gebruik (realiseren van nieuwbouw en/of uitbreiding) op de matig en sterk verontreinigde locaties is echter niet zondermeer mogelijk. Om dit gebruik mogelijk te maken dient een plan van aanpak te worden opgesteld in verband met omgang met de matig verontreinigde grond met lood en zink (zware metalen) en de sterk verontreinigde grond met minerale olie. Tevens dient bij de gemeente Woudenberg melding te worden gemaakt van de verwijdering hiervan. De ontgraving zal onder milieukundige begeleiding moeten worden uitgevoerd.

In een verkennend bodemonderzoek wordt de grond niet geanalyseerd op asbest. Zintuiglijk is tussen het puinmateriaal in ieder geval geen asbest verdacht (plaat)materiaal aangetroffen. Bij de verdere ontwikkeling van de locatie zal het metselpuin- en kolengruishoudende grond gescheiden worden ontgraven en, indien van toepassing, op een daartoe geëigende wijze worden afgevoerd.

5.2. Waterhuishouding

Waterbeleid

Europese kaderrichtlijn water
De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Waterbeleid in de 21e eeuw
De rijksnota 'Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw' heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten:

- voor waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- voor waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden en zuiveren).

Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Begin 2001 is de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw' getekend tussen het rijk, de provincies, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Nieuwe plannen en projecten moeten daarom worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet tenminste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. De watertoets is wettelijk verankerd in Besluit ruimtelijke ordening 2008.

Nationaal Waterplan (2009)
In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Provinciaal Waterplan 2010-2015 (2009)
Het waterhuishoudingplan geeft het waterbeleid weer van de provincie Utrecht. Op 23 november 2009 is het provinciaal Waterplan 2010-2015, inclusief Deelplan Kaderrichtlijn Water, vastgesteld. In dit waterhuishoudingplan wordt, door middel van een aantal uitgangspunten, het waterbeleid vormgegeven:

- Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico: het risico wordt bepaald door waterstanden op de buitenwateren, bodemdaling, occupatie en geïnvesteerd kapitaal. Hoogwaters zullen vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van de provincie Utrecht. Bevolkingsomvang en investeringsniveau in onze provincie nemen echter nog steeds toe.
- Omgaan met wateroverlast èn waterschaarste: meer neerslag zal vallen in hevigere buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied worden zwaarder belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater, terwijl juist dan het aanbod onder druk staat. Onze natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren.
- Een sterkere bijdrage van water aan ons leefklimaat: de behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Laat zien dat water de drager is van veel van de Utrechtse landschappen. Maak water zichtbaar.

Ten aanzien van de projectlocatie zijn geen specifieke gebiedsgebonden eisen van kracht.
Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan niet in strijd is met het beleid zoals neergelegd in het provinciaal Waterplan 2010-2015.

Waterplan Woudenberg
Om tot een samenhangend waterbeleid te komen, is het waterplan Woudenberg in samenwerking tussen de gemeente Woudenberg, Waterschap Vallei & Eem, provincie Utrecht en Hydron Midden-Nederland tot stand gekomen. Het waterplan beschrijft een integrale visie op de inrichting en het beheer van het water in Woudenberg en geeft een overzicht van maatregelen die nodig zijn om deze visie te realiseren. Dit heeft geleid tot een betere afstemming van geplande activiteiten, alsmede tot tal van nieuwe initiatieven voor verdere verbetering van de leefomgeving in Woudenberg. Het is een nadere uitwerking van de wateropgave op lokaal niveau en sluit aan bij het regionaal beleid van waterschap en provincie. Het waterplan is daarom bij uitstek geschikt om te raadplegen en in beschouwing te nemen bij het doorlopen van de watertoetsprocedure. De beschrijving van de paragrafen met betrekking tot de huidige- en toekomstige situatie is voor een belangrijk deel gebaseerd op genoemd gemeentelijk waterplan. Bij het formuleren van visie en maatregelen zijn de volgende randvoorwaarden/uitgangspunten in beschouwing genomen:
- ten aanzien van waterkwantiteit wordt getracht om water zoveel mogelijk vast te houden, zo nodig te bergen en pas in laatste instantie af te voeren;
- ten aanzien van waterkwaliteit wordt getracht vervuiling zoveel mogelijk te voorkomen. In geval van verschillende kwaliteiten vindt afvoer plaats van schoon naar vuil (zoneren); pas in laatste instantie wordt getracht schoon en vuil water te scheiden om het vuile water vervolgens te zuiveren;
- problemen worden zo min mogelijk afgewenteld (in plaats en tijd) en kansen worden zoveel mogelijk lokaal benut;
- bij het beleid, de inrichting en het gebruik van water wordt zoveel mogelijk geredeneerd vanuit de natuurlijke karakteristieken van het watersysteem ter plaatse;
- de variëteit binnen het watersysteem wordt zoveel mogelijk behouden en/of verstrekt;
- bij planvorming en uitvoering wordt gestreefd naar draagvlak bij alle betrokkenen en maatschappelijk aanvaardbare kosten.

Huidige situatie
Binnen de gemeentegrens zijn er grote hoogteverschillen. Het maaiveld verloopt van circa NAP +40 m in het westen tot circa NAP +3 m in het dorp, het plangebied. Dit hoogteverschil is bepalend voor de kenmerken van het watersysteem. Het plangebied is gelegen in het deelstroomgebied Heiligenbergerbeek, gesitueerd tussen de Utrechtse Heuvelrug en Gelderse Vallei. Op de Heuvelrug is vrijwel geen oppervlaktewater. Hier infiltreert regenwater en stroomt als grondwater oostwaarts. In het lager gelegen gebied, de Gelderse Vallei, komt dit water als kwel boven de grond. Het midden en oosten van het gemeentelijk gebied is dan ook veel natter en wordt doorsneden door beken en gegraven watergangen. Ten westen van het plangebied stroomt de Woudenbergse Grift. Ten oosten van het plangebied ligt het Valleikanaal. Het ligt in het diepste deel van de vallei waar verschillende waterstromen bij elkaar komen. In de dorpskern is relatief weinig oppervlaktewater aanwezig, aan de randen van het dorp is meer oppervlaktewater aanwezig. Het dorp is overwegend gemengd gerioleerd. De waterkwaliteit van oppervlaktewateren in de dorpskern is soms slecht (bijvoorbeeld Schansgracht), mede veroorzaakt door puntlozingen en diffuse bronnen als watervogels, bouwmaterialen, verkeer en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen.

Knelpunten en autonome ontwikkelingen
Belangrijke knelpunten in het dorp met betrekking tot de waterkwantiteit zijn grondwateroverlast en het tekort aan oppervlaktewater. In dit kader is onder andere een verbreding van het waterplan achter sporthal De Camp voorzien en worden de mogelijkheden voor een nieuwe (schoon)watergang onderzocht. Recent is een inventarisatie naar grondwateroverlast afgerond. In het plan van aanpak Grondwateroverlast in de kern van Woudenberg d.d. 4 januari 2006, zijn de probleemgebieden opgenomen. Voor deze probleemgebieden geldt dat bij rioolvervanging drainage zal worden aangebracht of dat na realisatie van nieuwe watergangen, drainage vanaf de percelen kan worden aangebracht welke tot afvoer komt op dit open water.

De hoofdthema's, welke vanuit het perspectief van integraal en duurzaam waterbeheer relevant zijn bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en terug te voeren zijn naar de zorgtaken van de waterbeheerders, zijn hieronder kort beschreven.

Open water en waterberging
In het noodzakelijke overleg met de waterbeheerder (Waterschap) zal nadrukkelijk aan de orde worden gesteld of bij de ontwikkelingen, waar een toename van verharding plaatsvindt, compenserend open water dient te worden aangebracht of dat er andere compenserende mogelijkheden zijn. Binnen het plangebied zijn vanwege de beperkte ruimte geen mogelijkheden om extra waterberging te creëren.

Grondwateroverlast
Algemeen uitgangspunt is dat de grondwatersituatie niet mag verslechteren door ontwikkelingen. Voor nieuwe ontwikkelingen moet grondwateroverlast worden voorkomen. Belangrijk is dat de initiatiefnemer op de hoogte is of onderzoekt of op de te ontwikkelen locatie sprake is van grondwateroverlast. Indien nodig kan de initiatiefnemer preventief maatregelen nemen. Voorbeelden hiervan zijn: kruipruimteloos bouwen, de bouwgrond ophogen, het aanleggen van een dicht netwerk van openwater om het terrein afdoende te draineren. Bij het ophogen van de bouwgrond moet eerst het aanwezige maaiveld worden doorboord en/of omgeploegd om het ontstaan van een schijngrondwaterspiegel te voorkomen.

Riolering
In principe prefereert Waterschap Vallei & Eem het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering, behalve als vooraf blijkt dat er een zeer duidelijke kans bestaat op verontreiniging. Uitgaande van de nieuwe ontwikkelingen is het mogelijk om de daken, wegen en parkeerplaatsen af te koppelen. Hierbij dienen dan geen uitlogende materialen te worden gebruikt bij de bouw van de woningen (zie duurzaam bouwen) en dient er een gifvrij onderhoud te worden toegepast. Wanneer hieraan wordt voldaan, veroorzaakt het afstromend regenwater geen vervuiling van het grond- en oppervlaktewater (zie ook de afkoppel-beslisbomen op www.wve.nl/afkoppelen). In het waterplan is afgesproken dat het regenwater zoveel mogelijk zichtbaar, dus bovengronds, wordt afgevoerd. Daarnaast is afgesproken dat bij nieuwe ontwikkelingen er een gescheiden rioleringsstelsel zal worden aangelegd.

Aan de Stationsweg West is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De locatie is zodanig klein dat de aanleg van een gescheiden stelsel niet reëel is. Het hemelwater van de dakvlakken en erfverharding zal worden afgevoerd op dit gemengde stelsel.

Duurzaam bouwen
In het verleden is gebleken dat koperen en zinken dakgoten een bron van vervuiling zijn voor het oppervlaktewater. Het waterschap en de gemeente Woudenberg streven naar Duurzaam Bouwen. De gemeente Woudenberg heeft de principes verwoord in het conceptPlan van aanpak Diffuse Bronnen (medio 2006). In het bouwplan zal slechts in beperkte mate gebruik worden gemaakt van lood (dakkapellen) en zink (dakgoot). Dit is niet meer dan standaard gebruikelijk is bij de bouw van woningen. De gebouwen worden conform de wettelijke EPC normen gebouwd.

Beheer en onderhoud
Voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur" (ex artikel 77 en 80 van de Waterschapswet). Dit geldt dus bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten van de hemelwaterafvoer (HWA) op het oppervlaktewater en het graven van nieuwe watergangen etc. In de Keur is ook geregeld dat

"beschermingszones" voor watergangen in acht dienen te worden genomen. Het komt erop neer dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd en opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

Watertoets
Sinds november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Eem, dat zowel het waterkwantiteits- als het waterkwaliteitsbeheer verzorgt en de waterkeringen beheert. Het grondwaterbeheer wordt gevoerd door de provincie Utrecht. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is in het kader van de watertoets deze waterparagraaf voorgelegd aan het waterschap en de provincie met het verzoek deze te beoordelen.

Het waterschap Vallei en Eem heeft op 16 september 2010 per brief gereageerd op het plan. Allereerst merkt het waterschap op dat in de toekomst eventueel de mogelijkheid bestaat om in de wijk een gescheiden rioolstelsel aan te leggen. Door bij de nieuwbouw een gescheiden rioolstelsel aan te leggen kan in de toekomst eenvoudig worden afgekoppeld, zonder extra werkzaamheden binnen het plangebied Stationsweg West 43-45. In eerste instantie kunnen zowel het afvalwaterriool als het hemelwaterriool op het gemengde rioolstelsel worden aangesloten.

In onderhavig plan wordt rekening gehouden met de opmerking van het waterschap. Voor de woningen wordt namelijk een gescheiden rioolstelsel aangelegd, zodat in de toekomst eenvoudig kan worden aangesloten op een eventueel nieuw gescheiden rioolstelsel voor de wijk.

5.3. Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit
De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Luchtkwaliteit. Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. De wijziging houdt in dat de in Nederland toegepaste koppeling tussen ruimtelijke ordening en luchtkwaliteit voor een deel wordt ontkoppeld. Dit maakt het mogelijk om niet voor elk ruimtelijk plan te hoeven toetsen aan de normen. Hierbij is met name het begrip 'in betekenende mate' van belang.

Grenswaarden
In de Wet luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO2), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen, lood, ozon, arseen, cadmium en nikkel. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10).

Besluit niet in betekenende mate bijdragen
Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen is vastgelegd dat een ruimtelijke ontwikkeling die minder dan 3% bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) 'niet in betekenende mate' is. Dit komt overeen met een maximale toename van 1,2 µg/m3 voor de concentraties fijn stof en stikstofdioxide. In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen zijn concrete situaties opgenomen die 'niet in betekenende mate' zijn:

- woningbouw: ≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- kantoorlocaties: ≤ 33.333 m2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 66.667 m2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- kascomplexen: niet-verwarmde kassen en verwarmde kassen tot 2 hectare.

Blijft de ontwikkeling binnen de in deze regeling opgenomen grenzen, dan is het project per definitie 'niet in betekenende mate' en hoeft er geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit
Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is de kern van de wet en is per 1 augustus 2009. Het NSL bevat zowel alle ruimtelijke ontwikkelingen die 'in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als een bundeling van alle maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Deze maatregelen, zowel rijksmaatregelen als lokale, meer gebiedsgerichte, maatregelen, moeten leiden tot een verbetering van de luchtkwaliteit waardoor de 'in betekenende mate' ontwikkelingen alsnog doorgang kunnen vinden. Het NSL moet daarnaast de onderbouwing leveren van het 'derogatieverzoek' van het Rijk aan de EU. Volgens de Europese richtlijnen moet namelijk uiterlijk in 2005 en 2010 overal aan de grenswaarden van respectievelijk fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) worden voldaan. In Nederland lukt dit niet, daarom vraagt Nederland zoals het zich nu laat aanzien om vijf jaar uitstel. De maatregelen in het NSL moeten er dan voor zorgen dat per 2010 respectievelijk 2015 wél overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan.

AMvB gevoelige bestemmingen
Daarnaast is de AMvB gevoelige bestemmingen op 16 januari 2009 in werking getreden. Door de komst van het besluit 'gevoelige bestemmingen' wordt het belang van een ‘goede ruimtelijke ordening’ versterkt. Dat principe blijft onverkort gelden, en is dus niet vervangen door het besluit. Het besluit waarborgt dat mensen met een verhoogde gevoeligheid in specifieke (nieuwe) situaties niet worden geconfronteerd met een luchtkwaliteit die niet voldoet aan de grenswaarden. Daarnaast schrijft de Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties die niet in het besluit 'gevoelige bestemmingen' zijn ondervangen, maar die vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn. Bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg. In het algemeen is het dan ook verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen (scholen, kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleeghuizen) nabij rijks- of provinciale wegen. Dit betekent dat binnen een zone van 300 meter vanuit de A13 een onderzoeksplicht voor deze bestemmingen van toepassing is.

Conclusies
Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in het creëren van een gevoelige bestemming nabij wegen en op grond van dit besluit zijn er geen belemmeringen. Gezien de schaal van de woningbouwontwikkeling wordt ‘niet in betekenende mate’ bijgedragen aan de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

5.4. Geluid

Wegverkeerslawaai

Kader
Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen. In de wet Geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaai en industrielawaai. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Op grond van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen. De Stationsweg West is de weg die voor onderhavige ontwikkeling in beschouwing moet worden genomen.

Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Woudenberg Dorp
Binnen het geldende bestemmingsplan “Woudenberg Dorp” is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor o.a. de Stationsweg West is een akoestisch onderzoek opgesteld, rekening houdend met een invulling van verschillende inbreidingslocaties binnen de kern. Hieronder zijn de invoergegevens van dit wegvak opgenomen:

wegvak	Verkeersintensiteit 2018 (mvt/etmaal)	Maximumsnelheid (km/h)	Wegdekverharding	L/MZ/Z*
Stationsweg West - tussen Ekris en Europaweg	4.700	50	DAB	92,0/6,0/2,0

* Percentages Lichte, Middelzware en Zware motorvoertuigen.

Deze invoergegevens hebben geleid tot de volgende resultaten.

Rijlijn : **Stationsweg West E-E**

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	51,23
Verhardingsbreedte [m]	:	3,50	Afstand schuin [m]	:	51,36
Bodemfactor [-]	:	0,87	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,80	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	Referentie - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	4700,00
% Daguur	:	6,70
% Avonduur	:	2,70
% Nachtuur	:	1,10

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	92,00	92,00	92,00	50	0,00	71,40	67,45	63,55
3	Middelzware Motorvoert...	6,00	6,00	6,00	50	0,00	66,20	62,25	58,35
4	Zware Motorvoertuigen	2,00	2,00	2,00	50	0,00	64,39	60,44	56,54
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			73,16	69,21	65,31
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	1,20	LAeq, dag	:	52,02
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	48,07
D_afstand	:	17,11	LAeq, nacht	:	44,17
D_lucht	:	0,35	Aftrek Art. 110g [dB]	:	5
D_bodem	:	3,76	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	53
D_meteo	:	1,13	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	48

Uit de bovenstaande resultaten kan geconcludeerd worden dat de 48 dB contour is gelegen op 51,23 meter gemeten vanuit het hart van de weg. De nieuwe woningen liggen binnen deze contouren en zullen een hogere geluidsbelasting op de gevels hebben dan 48 dB. Hiermee kan niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Aanvullend akoestisch onderzoek

Een aanvullend onderzoek is dan ook uitgevoerd[1] om de exacte geluidsbelasting op de nieuwe gevels te berekenen. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij het bestemmingsplan.

Uit het onderzoek blijkt dat:

- voor de voorste twee van de zeven woningen is de geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wegverkeerslawaai;
- de berekende geluidsbelasting op de voorgevel bedraagt ten hoogste 56 dB, incl. de aftrek art. 110 Wgh. Deze geluidsbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar lager dan de maximaal te verlenen grenswaarde van 63 dB voor nog niet geprojecteerde woningen in stedelijk gebied;
- de berekende geluidsbelasting ten gevolge van de Ekris en Koningslaan bedraagt maximaal 33 dB, incl. aftrek art. 110 Wgh. De geluidsbelasting van deze 30 m/uur weg wordt niet getoetst aan de Wgh maar is in het belang van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk gemaakt. Deze geluidsbelasting is ruimschoots lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai uit de Wgh;

[1] Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai 7 woningen Stationsweg West te Woudenberg; Voortman ingenieurs (09.240); 13 januari 2010.

- het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied, teneinde de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai te reduceren, zijn onvoldoende doeltreffend en ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige aard. Voor de voorste twee woningen wordt een hogere waardenprocedure doorlopen samen met het bestemmingsplan.

Bij een aanvraag voor een bouwvergunning dient in het kader van het Bouwbesluit aangetoond te worden dat het geluidniveau in geluidgevoelige ruimten van de woning ten hoogste 33 dB bedraagt ten gevolge van verkeerslawaai van alle wegen samen. Bij de berekening van de geluidbelasting wordt géén aftrek toegepast conform art. 110g van de Wet geluidhinder. In het kader van de bouwvergunning zal aangetoond moeten worden of voldaan kan worden aan de binnenwaarde. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de te berekende geluidsbelasting afkomstig uit het aanvullende akoestische onderzoek.

Industrielawaai
Het plangebied is niet gelegen in de geluidszone van een gezoneerd bedrijventerrein. Dit aspect behoeft geen nader onderzoek.

5.5. Bedrijven en Milieuzonering

Middels de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en instellingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunningen worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten (woningen).

Bedrijven zijn in de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering 2009” ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. Voor het plangebied gelden de afstanden voor een ‘rustige woonwijk’: Hiervoor gelden de volgende afstandsnormen:
- categorie 1: grootste afstand 10 m
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
- categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;

Deze afstanden geven een indicatie bij planvorming in relatie met bestaande woningen en/of bedrijven. Zijn de afstanden tussen ontwikkellocaties en bestaande bouw kleiner dan de afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal er nader onderzoek gedaan moeten worden. Dit op het gebied van geluid, geur, gevaarsaspecten e.d. In de omgeving van het plangebied komen de volgende bedrijven voor:

Naam en adres	Milieucategorie	Cat./afstand
Nico Bergsteijnweg 64 Aannemersbedijf Van Doorn	Aannemersbedrijf met werkplaats (<1000 m2)	Categorie 2 30 meter
Stationsweg West 10-12 Van Voskuilen	Aannemersbedrijf met werkplaats (>1000 m2)	Categorie 3.1 50 meter
Stationsweg West 31 Autobedrijf J&S Modiel BV	Geen autoplaatwerkerij, spuiterij of tectyleerinrichting, geen sleepbedrijf	Categorie 2 30 meter

Onderhavige ontwikkeling ligt enkel binnen de zonering van Aannemersbedrijf Van Voskuilen (categorie 3.1: 50 meter). In de huidige situatie is de woning aan de Stationsweg West 12-12a maatgevend, aangezien deze woning op dichtere afstand is gelegen. Met maatgevend wordt bedoeld dat er reeds woningen rondom het bedrijf liggen, die op dichtere afstand liggen dan de nieuw te bouwen woningen. Het bedrijf moet op basis van milieuwetgeving rekening houden met de woningen in de directe omgeving, zodat in deze woningen een goed leefmilieu is gegarandeerd. Er is geen sprake van een extra bedreiging voor de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf aangezien reeds woningen dichter bij staan. De nieuwe woningen binnen het plangebied leiden ook niet tot een extra beperking van de bedrijfsactiviteiten voor het bedrijf aan de Stationsweg West 10-12.

Dit betekent dat voor de nieuwe woningen automatisch sprake is van een voldoende leefmilieu. Bovendien is dit type bedrijf het enige bedrijf in categorie 3.1 dat is toegestaan. De overige typen bedrijvigheid mogen ten hoogste milieucategorie 2 bevatten. Hieruit kan worden geconcludeerd dat een goed woon- en leefklimaat voldoende is gewaarborgd. Andersom ligt het niet in de verwachting dat het woon- en leefgenot van de toekomstige bewoners onevenredig geschaad wordt. De activiteiten van het bedrijf vinden aan de achterzijde van het perceel plaats, op voldoende afstand van de toekomstige woningen. Ook hebben de woningen die tussen het bedrijf en het bouwplan liggen een enigszins afschermende functie. Wat betreft het woon- en leefklimaat kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuw te bouwen woningen. Afgezien van het aannemersbedrijf zijn er geen bedrijven in de directe omgeving aanwezig. Het lint waar de woningen aan liggen, heeft een sterk woonkarakter. Activiteiten van een aannemersbedrijf bestaan in de regel uit geconcentreerde voertuigenbewegingen in de ochtend en aan het eind van de middag. Er is hierdoor geen sprake van een constante geluidsbelasting. Mede door de strenge eisen die gelden door de direct rondom het bedrijf liggende woningen is de belasting voor het bouwplan minimaal en is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.6. Externe veiligheid

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

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR: rond inrichtingen waarin opslag / verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Op basis van de risicokaart van de provincie Utrecht kan worden geconcludeerd dat er geen zaken zijn waar rekening mee dient te worden gehouden aangaande Externe Veiligheid. Er zijn wat betreft Externe Veiligheid geen belemmeringen voor het bouwen van woningen op onderhavige locatie.

5.7. Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransportleidingen (druk van 10 atmosfeer en hoger), watertransportleidingen en rioolpersleidingen met een regionale functie en optisch vrije paden. In het plangebied zijn geen hoofd(transport)leidingen aanwezig die juridisch-planologisch vastgelegd moeten worden.

De Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (beter bekend als ‘grondroerdersregeling’) verplicht elke grondroerder (graver) voorafgaand aan een mechanische grondroering een zogenaamde ‘Klic-melding’ doen. Dat wil zeggen dat wanneer de daadwerkelijke bouwwerkzaamheden van start gaan dat de graver zal informeren naar overige leidingen. Deze leidingen zijn echter niet planologisch relevant en hoeven daarom niet opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

5.8. Flora en Fauna

De Flora- en Faunawet heeft als doel zeldzame en in het wild voorkomende plant- en dierensoorten in stand te houden. De wet bevat ook de implementatie van de soortenbeschermingsbepalingen van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De Habitatrichtlijn richt zich op de instandhouding van ‘natuurlijke habitats’ en ‘wilde flora en fauna’. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het

verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen, of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfsplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Deze verboden gelden niet alleen voor de zeldzame, maar voor alle in het wilde levende plant- en diersoorten. Wanneer in een bepaald gebied activiteiten plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor beschermde diersoorten moet een ontheffing worden aangevraagd. Dit is zeker het geval wanneer in het betreffende gebied dieren voorkomen die op de Rode Lijst van bedreigde soorten staat. Risico's op het gebied van flora en fauna bestaan doorgaans uit de aanwezigheid van beschermde soorten of habitats op een projectlocatie (zoals op het terrein of in de bestaande gebouwen).

In het bestemmingsplan moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. In dit verband is het van belang dat, gelet op de verplichtingen ingevolge de Flora- en faunawet, in het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten niet in het geding is. Om deze beschermde soorten te kunnen vaststellen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De quick scan flora en fauna is een oriënterend onderzoek naar de actuele beschermde natuurwaarden van een locatie in relatie tot de geplande ingrepen. De quick scan flora en fauna is een momentopname in tegenstelling tot een volledig ecologisch onderzoek dat uitgebreider is wat betreft omvang en tijdsduur. Een volledig ecologisch onderzoek bestaat uit soortsgerichte, uitgebreide inventarisaties, die meestal in diverse opnamerondes en volgens standaardmethodes worden uitgevoerd. De quick scan flora en fauna bestaat uit een veldinspectie, een deskstudie en een beoordeling op basis van expert judgement.

De veldinspectie heeft plaats gevonden op 15 maart 2010. Hierbij werd de ecologische potentie van de locaties in relatie met het mogelijk voorkomen van beschermde soorten (ook in de directe omgeving) onderzocht. Er is vlakdekkend gezocht naar sporen van zoogdieren en vogels (uitwerpselen, nesten, holen, haren, veren, krabsporen en pootafdrukken). Daarnaast is er gezocht naar plantenresten of beginnende vegetaties. Tevens is een deskstudie uitgevoerd naar verspreidingsgegevens (Natuurloket, piscaria.nl, diverse atlassen) en ruimtelijke plannen (lokaal, provinciaal, nationaal en Europees) die relevant zijn voor deze locatie. Het onderzoek heeft geresulteerd in een quickscan flora en fauna[2] met daarin de volgende conclusies:

- De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op de beschermde natuurgebieden. Een vergunning op de natuurbeschermingswet of compensatie van EHS is niet aan de orde.
- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijkerwijs worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- De planlocatie is niet in gebruik als vaste gebruikslocatie voor strikt beschermde soorten. Overtreding van de Flora- en faunawet is derhalve niet aan de orde, zodat ook een ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk is.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige2 te worden uitgevoerd.

Op het gebied flora en fauna zijn er geen knelpunten voor onderhavige ontwikkeling.

5.9. Archeologie

Archeologische trefkans

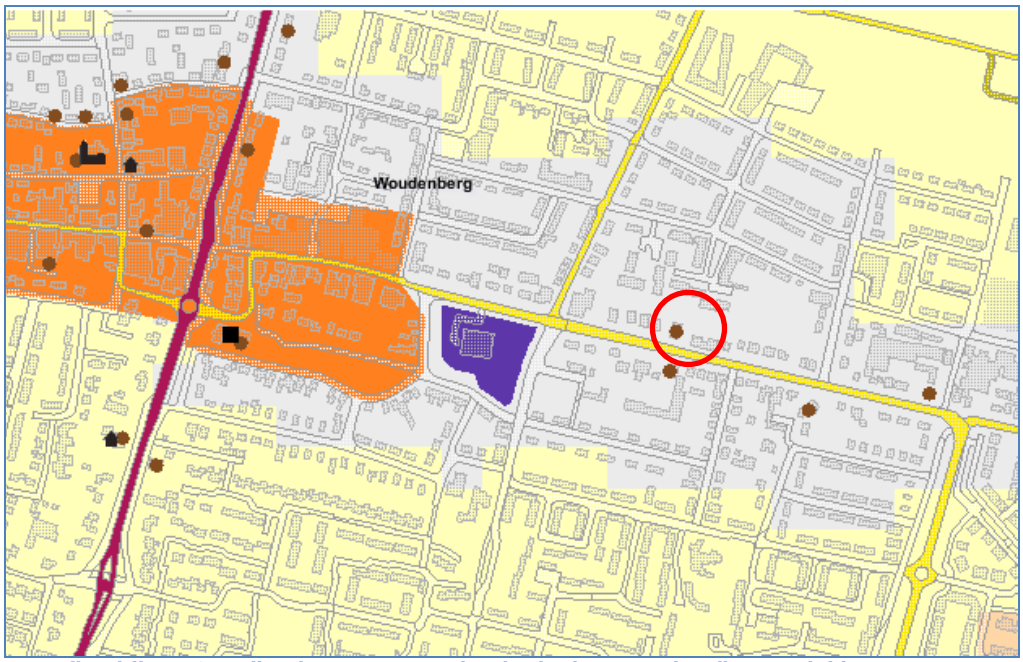
In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in

[2] Quickscan flora en fauna Stationsweg West 43-45 Woudenberg, IJzerman Advies, d.d. 27 april

oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening. Met de Invoering van het verdrag van Malta binnen de Monumentenwet zal archeologie een prominentere rol krijgen binnen de ruimtelijke ordening. Met de wetswijziging wordt archeologie dus voortaan een verplicht en onlosmakelijk onderdeel van het ruimtelijke besluitvormingsproces. In de planvormingfase bepalen rijk, provincies en gemeenten welke archeologische waarden in het geding zijn. Voor het bestemmingsplan betekent dit concreet het volgende:

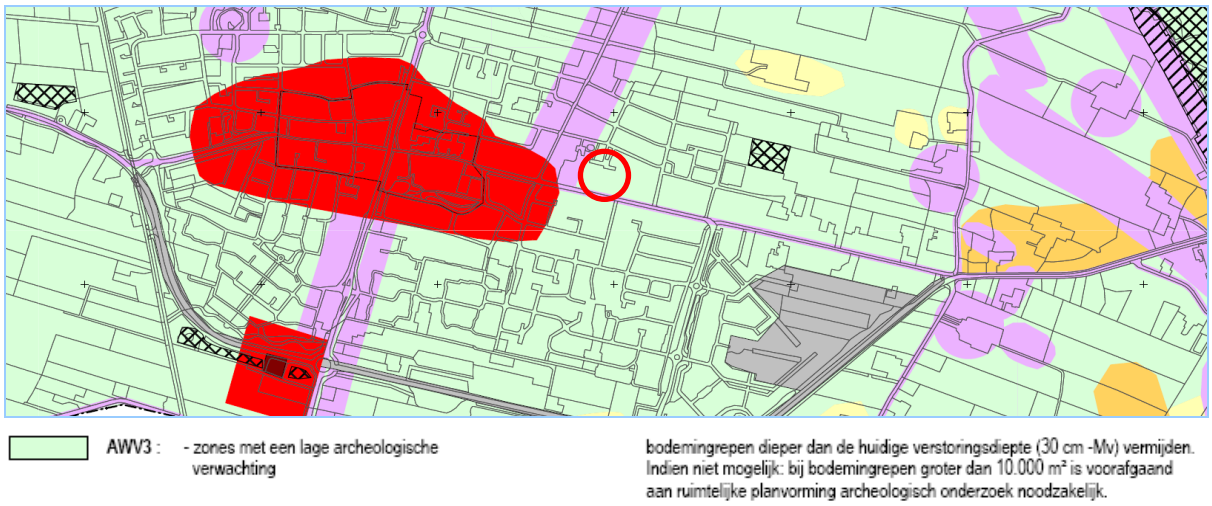
- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een omgevingsvergunningstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden als de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek. Zonodig kunnen aan beide omgevingsvergunningen planregels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden.

Grondwerkzaamheden die worden uitgevoerd kunnen mogelijk schade aanrichten aan het archeologisch bodemarchief ter plaatse. Zowel vanuit het rijk als vanuit provinciale regelgeving wordt gesteld dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond geconserveerd dienen te worden. Pas als dit onmogelijk blijkt te zijn is archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven of opgraving noodzakelijk. Als nieuwe bestemmingsplannen worden opgesteld, dient rekening gehouden te worden met de in de bodem aanwezige archeologische waarden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen delen die in een redelijke tot grote en zeer grote trefkans vallen dient in kaart te worden gebracht in hoeverre archeologische waarden gevaar lopen en hoe hiermee omgegaan wordt tijdens de uitvoering van het project. Bij nieuwe initiatieven die met grondverzet gepaard gaan, zal in die gevallen altijd voorafgaand archeologisch vooronderzoek uitgevoerd moeten worden. Voor delen die binnen een lage trefkans vallen zijn bij nieuwe ontwikkelingen geen consequenties ten aanzien van archeologie.



Afbeelding 16. Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (bron: Kich)

Op grond van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden geconcludeerd dat voor het gehele plangebied een lage trefkans is op archeologische sporen. Op 23 september 2010 heeft de gemeente een archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld dat tot een verdere uitwerking van de IKAW heeft geleid. De archeologische verwachtingskaarten bieden inzicht in de bestaande en verwachte archeologische waarden. Dit inzicht is noodzakelijk om in de beleidsuitvoering een weloverwogen omgang met archeologie en het cultuurhistorisch erfgoed te bereiken. De belangrijkste kaart is de archeologische beleidsadvieskaart, waavan hieronder een uitsnede is te zien:



Afbeelding 17. Archeologische beleidsadvieskaart

Het plangebied ligt geheel in de zone AWV3 (lage archeologische verwachting). Bodemingrijpen dieper dan de huidige verstoringsdiepte (30 cm onder maaiveld) zoveel mogelijk vermijden. Als die niet mogelijk is dan moet bij een oppervlakte groter dan 10.000 m2 voorafgaand aan rumtelijke planvorming archeologisch onderzoek plaatsvinden.

Onderhavige ontwikkeling leidt zeer waarschijnlijk tot bodemingrijpen dieper dan 30 cm. Echter de ontwikkeling heeft een kleiner oppervla dan 10.000 m2, waardoor archeologisch onderzoek niet nodig is. Vanuit archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit bouwplan.

Karakteristieke bebouwing

Tussen 1986 en 1995 heeft het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) plaatsgevonden. Het doel van het project was om per gemeente de waardevolle gebouwen en andere objecten in woord en beeld te beschrijven, zodat er meer zicht kwam op monumentenzorg en cultuurgeschiedenis. Het waardevolle kan in de volgende aspecten liggen: de situering op de kavel, de kapvorm, dakhelling en kaprichting, de bouwstijl, het materiaalgebruik en de kleur, het gebruik van versieringen en ornamenten, de massa en de verspringingen in de gevels. Dit landelijke project heeft uiteindelijk een lijst met cultuurhistorisch waardevolle panden opgeleverd.

Uit het Monumenten Inventarisatie Project Woudenberg blijkt dat het pand aan de Stationsweg 43-45 is aangemerkt als een MIP object. Het betreft een voormalige langhuis boerderij. Aan een MIP object is echter geen juridische betekenis toegekend en ook in het geldende bestemmingsplan is geen juridisch planologisch regeling voor dit pand opgenomen dat voorziet in bescherming van de karakteristieke waarden van dit pand. Het feit dat het gaat om een MIP object kan zodoende niet als een weigeringsgrond voor een omgevingsvergunning voor het slopen worden aangedragen.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1. Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in regels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Het bestemmingsplan heeft een flexibel karakter. Op deze manier zijn er richting de toekomst nog ontwikkelingsmogelijkheden. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Bij ieder bestemmingsplan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft geen rechtskracht. De regels zijn opgebouwd uit inleidende bepalingen, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

Het bestemmingsplan sluit qua systematiek aan op het rondom het plangebied vigerende bestemmingsplan Woudenberg Dorp. In de volgende paragrafen worden regels toegelicht.

6.2. Inleidende regels (hoofdstuk 1)

Artikel 1 Begripsbepalingen
In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten
Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

6.3. Bestemmingen en gebruik (hoofdstuk 2)

Bij het opstellen van de regeling is uitgegaan van de opzet van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en de werkafspraken als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De verwachting is dat de opzet van deze regeling verankerd wordt in het nieuwe Bro. Per hoofdfunctie (tuin, verkeer wonen,) is een bestemmingsregeling opgenomen, bestaande uit:

1. bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden worden gebruikt;
2. bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
3. nadere eisen: de nadere eisen die aan het bouwen gesteld worden;
4. specifieke gebruiksregels: verbod op bepaald gebruik van gronden;
5. afwijken van de gebruiksregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
6. wijzigingsbevoegdheden: mogelijkheden om het bestemmingsplan te wijzigen.

Artikel 3 Tuin (T)
In tegenstelling tot de achtererven en sommige gedeelten van zijerven (zie bestemming Wonen) bij woningen zijn de voortuinen behorende bij de woningen niet onder de bestemming Wonen opgenomen, maar apart bestemd als Tuin. Op deze gronden zijn naast erkers en serres alleen erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De hoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw. Erkers en serres zijn toegestaan aan de voor- en zijgevel van het hoofdgebouw tot een maximumoppervlakte van 6 m². Bestaande gebouwen binnen de bestemming Tuin, die met bouwvergunning zijn gerealiseerd, zijn in afwijking van het voorgaande, toegestaan binnen de bestemming Tuin.

Artikel 4 Verkeer (V)
Voor de wegen in het plangebied en de bijbehorende openbare ruimten wordt de bestemming Verkeer opgenomen. Deze bestemming is gericht op de beoogde functie en biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld opname van straatmeubilair en speeltoestellen in (woon)straten. Binnen deze bestemming zijn wegen, parkeerplaatsen en bijbehorende voorzieningen toegestaan. Tevens worden binnen deze bestemming de kleinere groenvoorzieningen opgenomen. Binnen deze bestemming is

uitwisselbaarheid van verschillende functies in het openbare gebied middels een wijzigingsbevoegdheid toegestaan. Binnen deze wegen zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, zoals straatmeubilair en andere voorzieningen.

Artikel 5 Wonen (W)
Binnen deze bestemming zijn de woningen toegestaan. De algemene wijze van bestemmen gaat uit van het principe dat de voortuinen en zijtuinen een tuinbestemming krijgen en de resterende gronden een woonbestemming. Dit sluit aan bij de ontwikkelingen in de wetgeving, met name met betrekking tot de voor- en achterkantbenadering. Door de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden aan de achterzijde van een woning meer mogelijkheden geboden dan aan de voorzijde en aan het openbaar gebied grenzende zijerven.

Gebruik
Binnen de bestemming Wonen staat het gebruik ten behoeve van het wonen centraal. Daarbij worden mogelijkheden opgenomen voor het uitoefenen van een beroep-aan-huis. Onder een beroep-aan-huis wordt verstaan het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing wordt uitgeoefend.

Tevens wordt toegestaan dat binnen de bestemming Wonen onder een aantal voorwaarden kleinschalige bedrijvigheid (waaronder mogelijkheden voor bed & breakfast) kan worden uitgeoefend. Het betreft hier activiteiten waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend. Het gaat hier om bedrijvigheid die verenigbaar is met de woonfunctie en welke niet leidt tot aantasting van de woonkwaliteit. De activiteit dient te worden uitgevoerd door de bewoner van de woning. De oppervlakte die gebruikt mag worden voor een beroep-aan-huis of kleinschalige bedrijvigheid is aan een maximum gebonden om te voorkomen dat het woonkarakter wordt verdrongen door de niet-woonfunctie. Indien wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden is afwijken van de gebruiksbepalingen mogelijk voor het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg of aan- en uitbouwen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (met uitzondering van bed & breakfast).

Bebouwingsbepalingen hoofdbebouwing
De hoofdbebouwing wordt verankerd in zogenaamde bouwvlakken. Zo wordt de maatvoering, de situering en de vorm van de hoofdgebouwen vastgelegd. De hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. De goot- en bouwhoogte van de hoofdbebouwing is aangegeven op de verbeelding.

Bebouwingsbepalingen erfbebouwing
Erfbebouwing is mogelijk tot een maximum van 50% van het zij- en achtererf, tot een oppervlak van ten hoogste 50 m² onder voorwaarde dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt blijft. Bij de genoemde oppervlakten, wordt de oppervlakte die binnen het bouwvlak wordt gebouwd niet meegerekend. De maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bij rijwoningen is 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van de aan- of uitbouw niet meer dan 0,25 m boven de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw mag bedragen, met een maximum van 4 m. In afwijking hierop mag aan de zijgevel bij rijwoningen aangebouwde bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m en 5,5 m. Ook de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 respectievelijk 5,5 m bedragen. De afstand van aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot de achterste perceelsgrens mag nergens minder dan 5 m bedragen.

6.4. Algemene regels (hoofdstuk 3)

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel
Het doel van de anti-dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het

opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 Algemene bouwregels
Dit artikel bestaat uit vijf delen:
- Hoogtematen
- Bestaande afstanden en andere maten
- Ondergronds bouwen
- Overschrijding bouwgrenzen
- Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Hieronder worden verschillende delen toegelicht.

Hoogtematen
De goothoogte of bouwhoogte van gebouwen is, met uitzondering van enkele afwijkende situaties, geregeld in dit artikel. Daarnaast is in dit artikel bepaald dat de opgenomen goothoogtes mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen, dakkapellen etc.

Ondergronds bouwen
In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Uitgangspunt is hierbij dat ondergronds bouwen is toegestaan in maximaal 1 bouwlaag binnen de contouren van het bouwvlak. De toegangen tot ondergrondse gebouwen/delen van de gebouwen dienen gerealiseerd te worden via de achtergevel van het gebouw. Van deze bepaling kan worden afgeweken door burgemeester en wethouders.

Overschrijding bouwgrenzen
De op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen worden overschreden met kleine bouwdelen. In dit artikel is geregeld hoe groot de overschrijding mag zijn en onder welke voorwaarden.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening
Bij globale bestemmingsplannen bestaat de kans dat bij toetsing van bouwaanvragen sprake is van aanvullende werking van de bouwverordening, omdat het bestemmingsplan ter zake van de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening (zoals rooilijnen) niets regelt. Deze aanvullende werking kan ongewenst zijn, omdat het bestemmingsplan met opzet globaal is gehouden ten aanzien van deze onderwerpen. Artikel 26 voorkomt dat bepalingen uit de bouwverordening alsnog van toepassing kunnen zijn.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels
Deze regels verbieden het gebruik dat strijdig is met de bestemming.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels
In dit artikel is bepaald dat daar, waar op de verbeelding percentages zijn opgenomen, tenzij in hoofdstuk II anders wordt bepaald, de bouwvlakken met niet meer dan het aangegeven percentage mogen worden bebouwd met gebouwen en overkappingen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels
Voor ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan zijn algemene afwijkingsregels opgenomen. De onderhavige regeling voorziet in verband met de gewenste duidelijkheid, in een objectieve begrenzing van het toepassingsbereik van de afwijking.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels
Dit artikel biedt de mogelijkheid om in geringe mate bestemmingsgrenzen te overschrijden. Alvorens medewerking te verlenen zal voldaan moeten worden aan enkele voorwaarden.

Artikel 12 Algemene procedureregels
Ten aanzien van de wijzigingsregels is een algemeen procedurevoorschrift opgenomen. In dit artikel is een voorbereidingsprocedure opgenomen die afwijkt van de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) opgenomen uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Het ontwerpbesluit bij een wijzigingsplan dient vier weken ter inzage te worden gelegd. De uniforme voorbereidingsprocedure uit de Awb gaat uit van een termijn van zes weken.

Artikel 13 Overige regels
In dit artikel is bepaald dat alle wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luidden op het moment van vaststelling van het plan. In de regels bij bestemmingsplannen wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. Zo ook in dit bestemmingsplan. Sinds jaar en dag mag van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) een bestemmingsplan slechts volgens de vereiste procedure van de Wet ruimelijke ordening worden gewijzigd en heeft de Afdeling er bezwaren tegen dat een plan impliciet kan worden gewijzigd, zoals het geval kan zijn als zonder verdere aanduiding een van-toepassing-verklaring van een wettelijke regeling in de regels is opgenomen. Het is dan ook nodig dat verwijzingen naar toepasbare wettelijke regelingen worden gefixeerd, namelijk naar de tekst ervan zoals die op het moment van vaststelling van het plan gold. Wordt dit nagelaten dan bestaat het risico dat de ABRS een eventueel goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten alsnog vernietigt.

6.5. Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Artikel 14 Overgangsrecht
De overgangsregel heeft ten doel om bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpplan, danwel in uitvoering zijn of mogen worden opgericht krachtens een bouwvergunning en die afwijken van het plan gedeeltelijk mogen worden vernieuwd, veranderd of vergroot mits de afwijking met het plan hierdoor niet wordt vergroot. Verder heeft dit artikel als doel om bestaand gebruik op het tijdstip van het van kracht worden van het plan het bestaande gebruik van de in het plan begrepen gronden en/of daarop staande opstallen, dat in strijd is met het plan mag worden voortgezet indien de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

Artikel 15 Slotregel
Het laatste artikel ‘Slotregel’ geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen.

7. UITVOERBAARHEID

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.2.1. van het Bro is de gemeenteraad verplicht voor gronden waarop een woning wordt gebouwd gelijktijdig met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering (als bedoeld in art 6.13 Wro) niet noodzakelijk is, en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels (als bedoeld in artikel 6.13 Wro) niet noodzakelijk is.

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief en bevindt zich op particulier terrein. De kosten van het (bouw)plan zijn geheel voor de aanvrager (en betrokken partners). Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig. Het plan is economisch haalbaar geacht door initiatiefnemer.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak
De gemeente betrekt de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee conform de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn inspraakreacties bij Burgemeester en Wethouders ingediend. Naar aanleiding van de inspraakreacties wordt het voorontwerp al dan niet aangepast en zal het ontwerp-bestemmingsplan ter visie gelegd worden voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen ingediend worden bij Burgemeester en Wethouders.

De resultaten van de inspraak zijn in een separate geanonimiseerde commentaarnota opgenomen.

Overleg
Ter voldoening aan het bepaalde in het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met de Provincie Utrecht en het Waterschap Vallei en Eem

Provincie Utrecht
De provincie heeft per mail van 13 juli 2010 het volgende aangegeven:
“Naar aanleiding van het plan wijs ik u op Hoofdstuk 2 (Overleglijst) van de Uitvoering Beleidslijn. Deze overleglijst bevat criteria voor gemeentelijke ruimtelijke plannen waarvoor naar de mening van het provinciebestuur ambtelijk vooroverleg niet is vereist. Het onderhavige plan valt binnen die criteria. Het is namelijk een ruimtelijk plan binnen de rode contour dat betrekking heeft op woningbouw op een inbreidingslocatie, waarbij geen mobilitietstoets vereist is. Aangezien dit voorontwerpbestemmingsplannen binnen de bovengenoemde criteria valt zie ik geen aanleiding om nadere opmerkingen te maken”.

De overlegreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Waterschap Vallei & Eem
Het waterschap heeft bij reactie van 16 september 2010 aangegeven dat zij een voorkeur hebben voor het (laten) aanleggen van een gescheiden rioolstelsel.

Op het perceel van Stationsweg West 43-45 wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd, waardoor volledig aan de reactie van het waterschap kan worden voldaan. Deze opmerking wordt toegevoegd aan paragraaf 5.2.