



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: 16 december 2010
Plan identificatie: NL.IMRO.0351.BP2010dorpsww72-on01
Auteurs: Lonneke Michielsen
Fabian Jiskoot

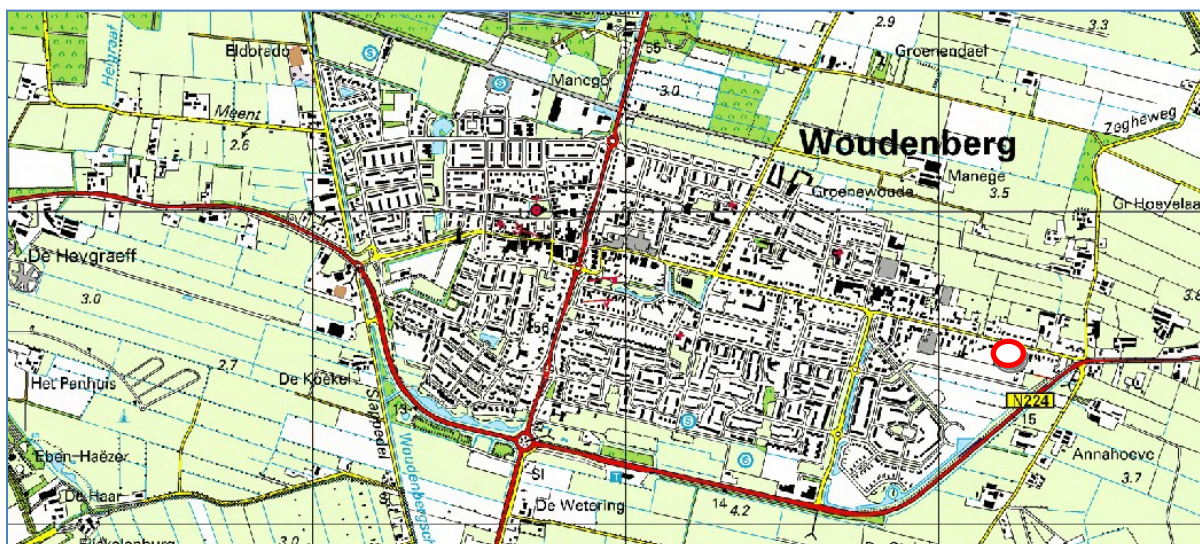
Gemeente Woudenberg **Bestemmingsplan** **“Stationsweg West 72”**

INHOUD

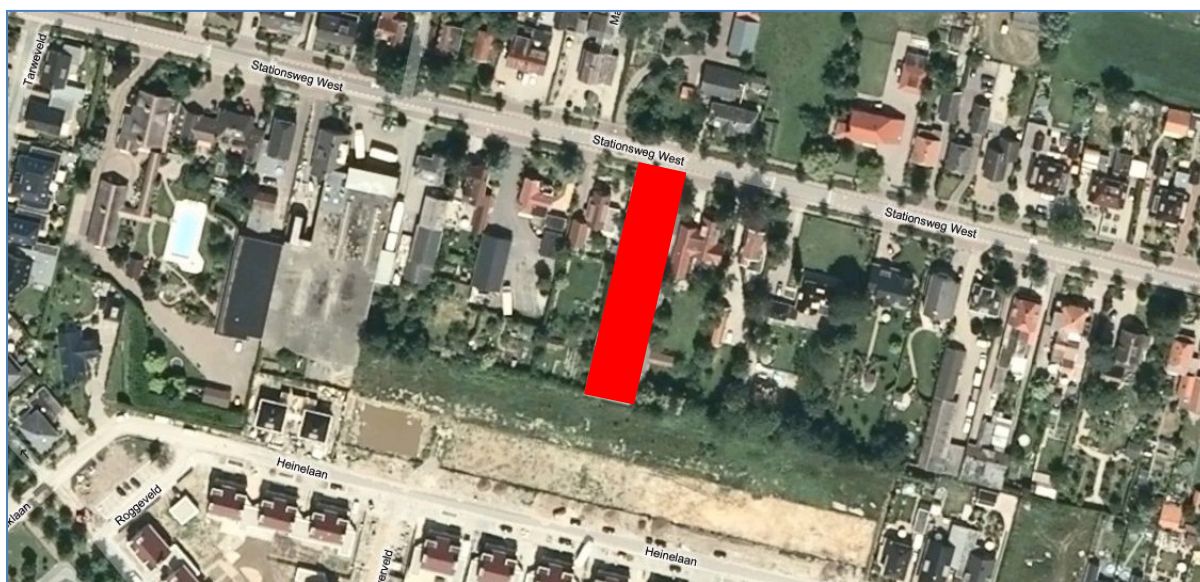
1.	INLEIDING	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Plangebied	4
1.3.	Geldend bestemmingsplan	4
1.4.	Doel	5
1.5.	Bij het plan behorende stukken	5
1.6.	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	6
2.1.	Ligging in groter verband	6
2.2.	Ontstaansgeschiedenis	6
2.3.	Karakterisering omgeving plangebied	7
3.	PLANBESCHRIJVING	10
3.1.	Functioneel programma	10
3.2.	Stedenbouwkundige aspecten	11
3.3.	Verkeerskundige aspecten	12
3.4.	Milieukundige aspecten	12
4.	BELEIDSKADER	14
4.1.	Rijksbeleid	14
4.2.	Provinciaal en regionaal beleid	14
4.3.	Gemeentelijk beleid	16
5.	MILIEUASPECTEN EN GEBIEDSWAARDEN	19
5.1.	Bodemkwaliteit	19
5.2.	Waterhuishouding	19
5.3.	Luchtkwaliteit	23
5.4.	Geluid	24
5.5.	Bedrijven en Milieuzonering	25
5.6.	Externe veiligheid	27
5.7.	Kabels en leidingen	27
5.8.	Flora en Fauna	27
5.9.	Archeologie	28
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	30
6.1.	Inleiding	30
6.2.	Inleidende regels (hoofdstuk 1)	30
6.3.	Bestemmingen en gebruik (hoofdstuk 2)	30
6.4.	Algemene regels (hoofdstuk 3)	31
6.5.	Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)	33
7.	UITVOERBAARHEID	34
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	34
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

BIJLAGEN

1. Quicksan Flora en fauna Stationsweg West 72
2. Bodemonderzoek Stationsweg West 72
3. Akoestisch onderzoek Stationsweg West 72
4. Commentaarnota bestemmingsplan Stationsweg West 72



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



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied (bron: Google)

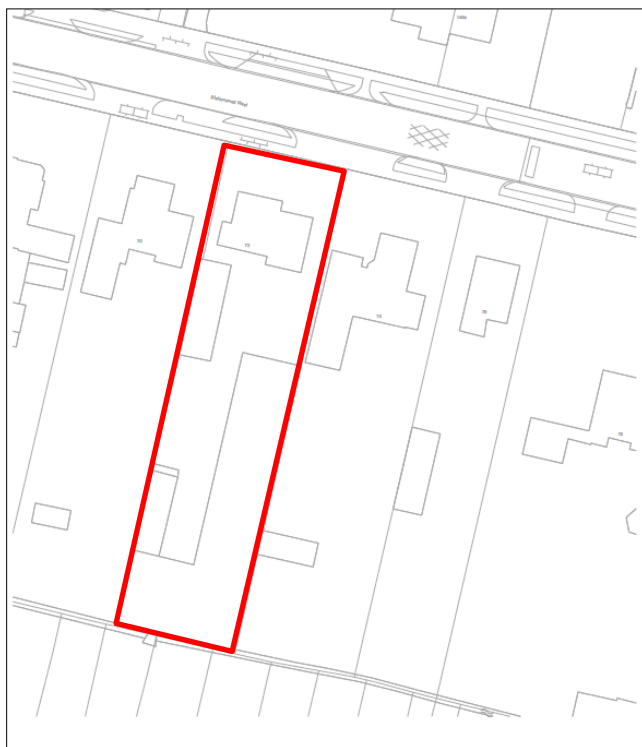
1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De aanleiding van deze partiële herziening is het voornemen om twee halfvrijstaande woningen te realiseren op een perceel aan de Stationsweg West 72 in Woudenberg van de gelijknamige gemeente. Momenteel bevindt zich op deze locatie een vrijstaande bedrijfswoning met daarachter bedrijfsbebouwing bedoeld voor een smederij. De bedrijfswoning wordt gesloopt en hiervoor komen twee zelfstandige burgerwoning voor terug. Het grootste gedeelte van de bedrijfsbebouwing wordt eveneens gesloopt. Een gedeelte van 200 m² van deze bedrijfsbebouwing blijft gehandhaafd en behoort bij de oostelijk gelegen woning.

1.2. Plangebied

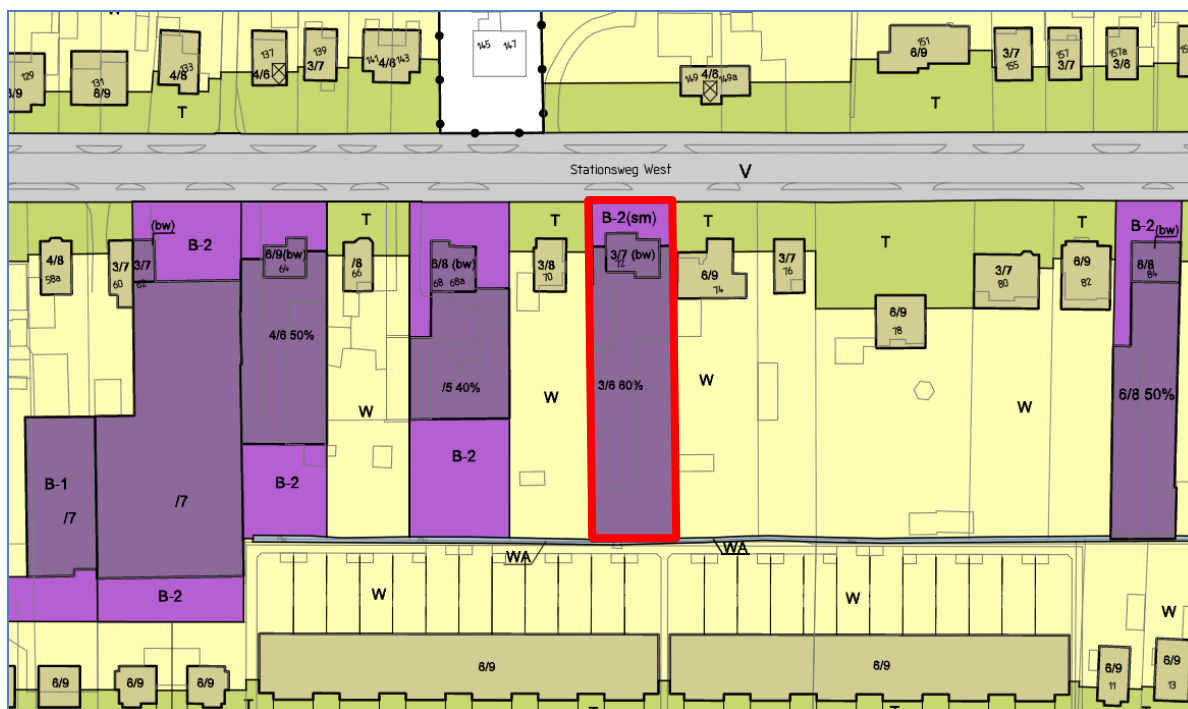
Het plangebied is gelegen aan de Stationsweg West 72. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door de Stationsweg West. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door respectievelijk de percelen Stationsweg West 70 en 74. De begrenzing aan de zuidzijde wordt gevormd door de achter de tuinen gelegen watergang. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Woudenberg, sectie H, perceelnummer 529.



Afbeelding 3 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 'Bedrijf-2' met de aanduiding 'smederij'. Op deze gronden is naast bedrijvigheid in categorie 1 en 2 tevens een bedrijf in het smeden, persen, stampen en profielwalsen van metaal voor zover voorkomend in categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Het bouwen van twee woningen is niet toegestaan, aangezien het bouwvlak is bedoeld voor één bedrijfswoning. 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 twee halfvrijstaande woningen met bedrijfsbebouwing tot 200 m² mogelijk te maken. Gekozen is om dit bestemmingsplan qua systematiek aan te laten sluiten op het bestaande bestemmingsplan. Op deze manier is de rechtsgelijkheid gegarandeerd en blijft er flexibiliteit over bij het uitwerken van het bouwplan. Het bouwplan wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan en moet passen binnen de daarin opgenomen regelingen.

1.5. Bij het plan behorende stukken

Verbeelding: Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels 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.

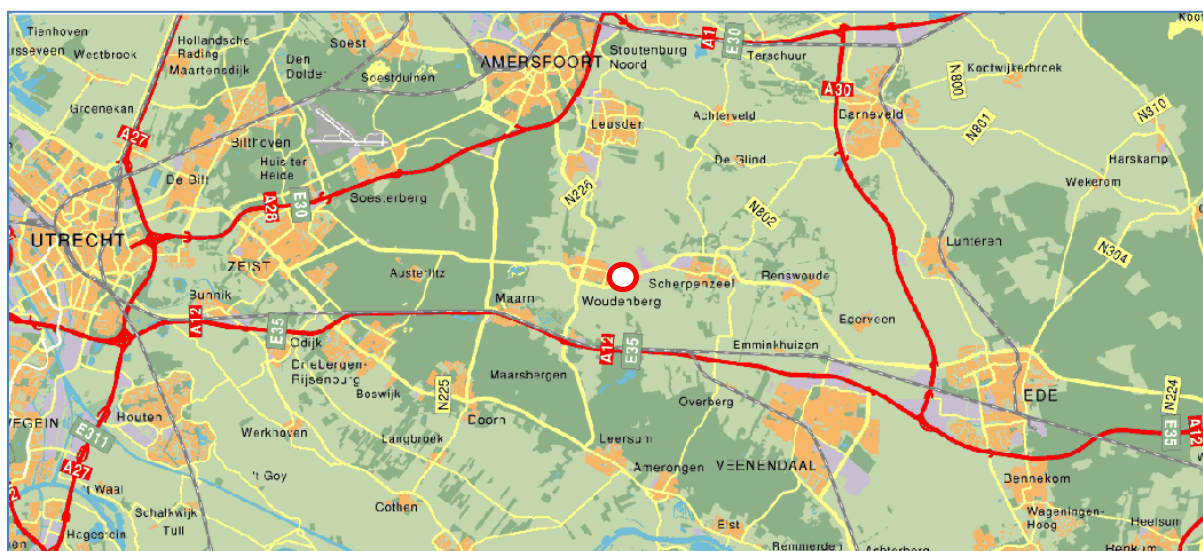
1.6. Leeswijzer

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

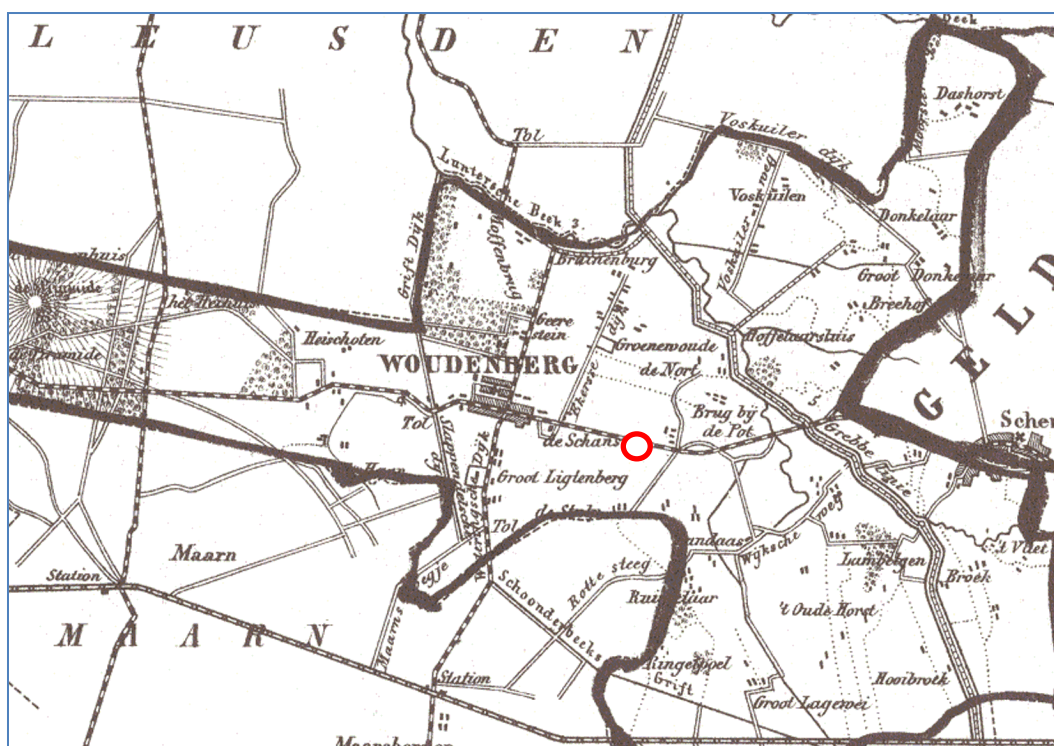
Het plangebied ligt ten oosten van het centrum van de kern Woudenberg. De kern Woudenberg is gelegen in een relatief open gebied tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe. Aan de zuidkant loopt de autosnelweg A12. De omgeving van de kern heeft een landelijk karakter. Ten noorden, westen en oosten van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



Abbeelding 5. 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 6. 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 nederzettingsspatroon opgenomen binnen de huidige stedenbouwkundige structuur van Woudenberg. Van een aantal uitbreidingswijken is de stedenbouwkundige structuur mede afgestemd op de bewaard gebleven oorspronkelijke wegenstructuur en het verkavelingspatroon van het 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.



Afbeelding 7. 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 veenontginningslandschap. Op onderhavige locatie ligt een dubbel woonhuis, bestaande uit twee bouwlagen, waarvan de bovenste is afgedekt met een kap. De woonhuizen verschillen qua bouwstijl van elkaar, maar vormen één geheel.



Afbeelding 8. Bestaande situatie Stationsweg West 72

Het plangebied ligt in het zuidoostelijke kwadrant, langs een van de twee belangrijkste 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.

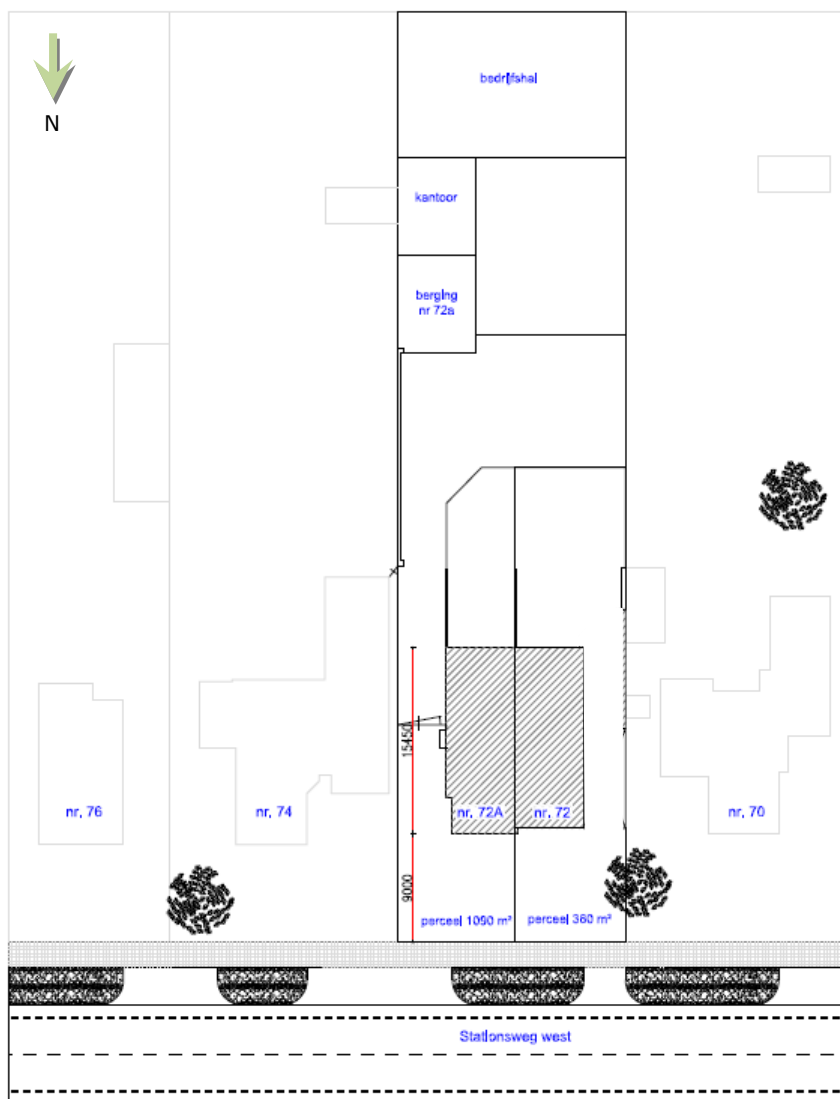


Abbeelding 9. Ruimtelijke structuur Woudenberg

3. PLANBESCHRIJVING

3.1. Functioneel programma

Het bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van het realiseren van twee halfvrijstaande woningen en bedrijfsbebouwing aan de achterzijde van de twee percelen. De oostelijk gelegen woning hoort bij de achtergelegen bedrijfsbebouwing. Ten behoeve van deze bedrijfsbebouwing is via het zijerf van deze woning te bereiken. De bouwmassa bestaat voor het grootste deel uit één bouwlaag met een hoge kap. Ter plaatse van de kopgevel is sprake van een anderhalve bouwlaag met kap. Het gebouw is in vergelijking tot de bestaande bebouwing iets meer naar achteren gesitueerd en sluit daarmee nog steeds aan op de rooilijn van naastgelegen bebouwing. De woningen hebben een gezamenlijke footprint van 173 m². De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing aan de achterzijde bedraagt 240 m² en is bedoeld voor bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de richtafstandenlijst uit de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (VNG; 2009). Aan de hal zal een kantoor worden gesitueerd van 52 m². De berging ten behoeve van de woning nr. 72a die meteen in het bouwplan wordt meegenomen heeft een oppervlakte van 45 m². Ten behoeve van deze ontwikkeling zal de bestaande woning en het grootste deel van de bedrijfsbebouwing worden gesloopt.



Afbeelding 10. Situatietekening

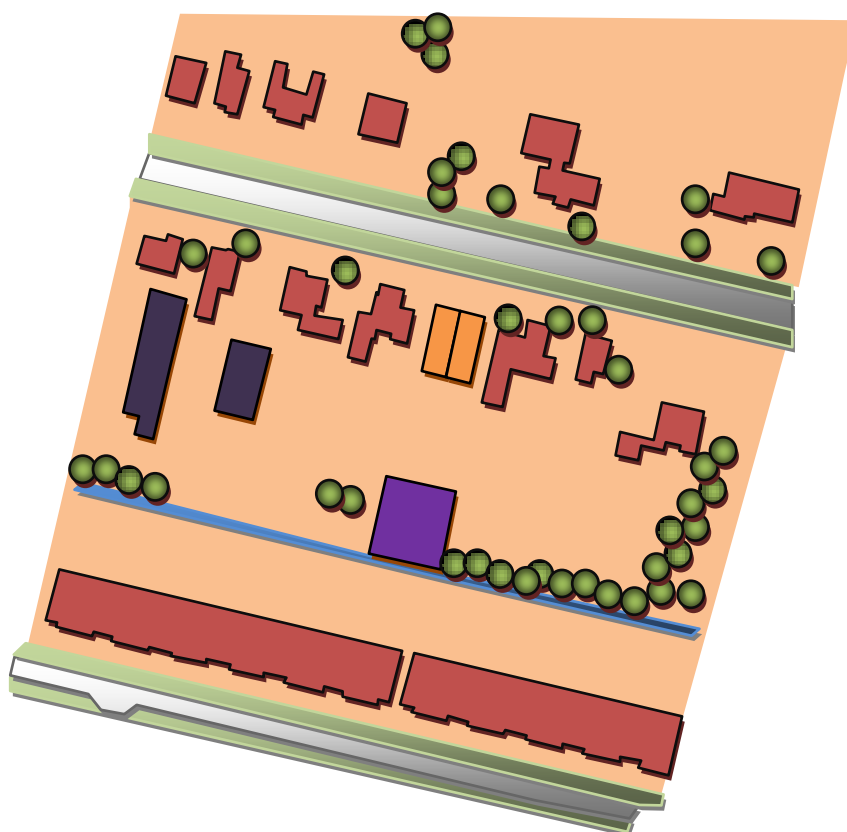
Het bouwvlak is ten opzichte van de bestaande situatie in beperkte mate gewijzigd en is 0,4 m verplaatst richting oostzijde.



Afbeelding 11. Aanzichten van de gevel

3.2. Stedenbouwkundige aspecten

De kavels langs de zuidkant van de Stationsweg West zijn vaak langgerekt van vorm, zo ook van het betreffende perceel. De bebouwing is individueel vormgegeven en op grond van de aanwezige bebouwing is een duidelijke rooilijn te onderscheiden aan beide zijden van de Stationsweg West. In dit gedeelte van het lint komen voornamelijk vrijstaande woningen voor met verschil in vorm en massa. Ook is de individuele uitstraling kenmerkend voor dit lint. Zowel ten oosten als ten westen van het perceel, waarop de nieuwbouw is voorgenomen, ligt een vrijstaande woning bestaande uit twee bouwlagen waarvan de bovenste bouwlaag een kap betreft.



Afbeelding 12. Inpassing in stedenbouwkundige structuur

Het perceel is langgerekt van vorm en kent een natuurlijk barrière aan de zuidzijde in de vorm van een sloot. Deze sloot vormt de begrenzing met een relatief nieuwe wijk, die aan de zuidzijde van het lint is gerealiseerd. De gevel van de nieuwbouw is breed, maar deze breedte komt ook elders voor langs dit lint en past binnen de bebouwingskarakteristiek van het lint. De omvang van het bouwvlak past bij de schaal van veel bebouwing in het lint. Voor de motivering voor de bouwmassa moet in groter verband dan alleen de aangrenzende woningen worden gezocht. Een substantieel deel van de woningen in dit deel van het lint heeft namelijk een vergelijkbaar of zelfs groter bouwvlak. En wat betreft de bouwmassa zijn er in de directe omgeving van Stationsweg West 72 ook woningen aanwezig die een vergelijkbare bouwmassa bevatten. Hieronder een opsomming van voorbeelden aan de zuidzijde van de Stationsweg West: nr. 72 (goot 6 bouw 9), nr. 78 (goot 6 bouw 9), nr. 82 (goot 6 bouw 9), nr. 84 (goot 6 bouw 8). Aan de noordzijde liggen tussen 159 en 173 vergelijkbare woningen met goothoogte van 6 en bouwhoogte van 10. Ook op nr. 151 staat een qua bouwmassa omvangrijke woning met een goothoogte van 6 en een bouwhoogte van 9 meter. Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er veel woningen in het lint liggen op korte afstand van de betreffende woning die een vergelijkbare goot- en bouwhoogte hebben. Er is niet een overheersende bouwmassa, waarmee aansluiting zou moeten worden gezocht. Het lint kenmerkt zich door de individuele uitstraling en verschillende bouwmassa's. Eveneens is er geen overheersende kapvorm of kaprichting. Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de individuele uitstraling van het lint. Bovendien is in het verleden reeds medewerking verleend aan woningen met een vergelijkbare goot- en bouwhoogte (nr. 163 t/m 173).

3.3. Verkeerskundige aspecten

Het verkeer neemt als gevolg van deze ontwikkeling nauwelijks toe. Door de toevoeging van een extra woning heeft deze ontwikkeling een verhoging van 6 mvt/etmaal tot gevolg. Een aanvullende mobiliteitstoets 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 twee halfvrijstaande woningen gebouwd in de middeldure tot dure prijsklasse. De voor dergelijke woningen door CROW gehanteerde minimum parkeernorm is 1,6 en de maximum parkeernorm 1,9. In het plangebied wordt per woning voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen erf. Het bouwplan voorziet hiermee in de eigen basis parkeerbehoefte. Voor bezoekersparkeren geldt een norm van 0,3 per woning. De overige 0,6 parkeerplaatsen worden gevonden in de parkeervakken van de Stationsweg West in de directe omgeving.

3.4. Milieukundige aspecten

Het vigerende bestemmingsplan 'Woudenberg Dorp' staat, naast bedrijven uit de milieucategorie 1 en 2, tevens een smederij toe. Voor dit bedrijf geldt een milieucategorie 3.2. Het nieuwe bestemmingsplan voor deze locatie heeft de vigerende bestemmingsregeling ten aanzien van het toelaten van bedrijvigheid overgenomen, met dien verstande dat nu alleen nog maar bedrijven zijn toegestaan uit de milieucategorieën 1 en 2. Er is aldus sprake van een verbetering voor de omwonenden. Planologisch gezien is geen sprake van nieuwe bedrijfsvestiging. Overigens is de gemeente akkoord gegaan met het behouden van de bedrijfsbestemming aangezien een verbetering plaats vindt. Het oppervlak aan bedrijfsbebouwing wordt tevens verkleind. Indien een nieuw bedrijf zich hier wil gaan vestigen dan vormt het nieuwe bestemmingsplan een eerste beoordelingskader. Daarbij zal ook een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd voor de activiteit milieu dan wel een milieumelding moeten worden gedaan.

De bedrijvenlijst bij het bestemmingsplan is bedoeld om aan te geven welke bedrijven binnen milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan op onderhavig perceel. De maten die in die lijst zijn opgenomen, hebben een indicatief karakter (Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 26 april 2006, bestemmingsplan Bedrijventerrein, Amerongen) en zijn in beginsel bedoeld voor toepassing in nieuwe situaties. In onderhavig plan gaat het niet om een nieuwe situatie, maar om voortzetting van

bestaande gebruiksmogelijkheden (met uitzondering van de specifieke aanduiding milieucategorie 3.2). In de toelichting van de Staat van bedrijfsactiviteiten uit het geldende bestemmingsplan wordt aangegeven dat bedrijven uit milieucategorie 2 zijn te karakteriseren als bedrijven, die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. Het oostelijke deel van de Stationsweg West wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van meerdere bedrijven in het lint. Vanuit dit oogpunt is milieucategorie 2 passend bevonden. Op dit moment is nog niet duidelijk wat voor soort bedrijf zich op het perceel zal gaan vestigen, een onderzoek is dan ook nog niet aan de orde. Indien een bedrijf zich aandient dan zal het niet alleen binnen het bestemmingsplan moeten passen, maar zal tevens een vergunning voor de activiteit milieu aangevraagd moeten worden dan wel een milieumelding moeten worden gedaan. Onderdeel van de beoordeling van de aanvraag is of het bedrijf geen onevenredige hinder met zich meebrengt voor de (woon)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 ruimtevrugnende 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 hoofdverbindingssassen. '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. Daarnaast moet de sturende rol van water bij de ruimtelijke inrichting sterker 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 projectlocatie bevindt zich binnen het bestaande bebouwde gebied van de kern Woudenberg. Het buitengebied blijft dan ook gevrijwaard van ontwikkelingen.

AMvB Ruimte (ontwerp, 2009)

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)

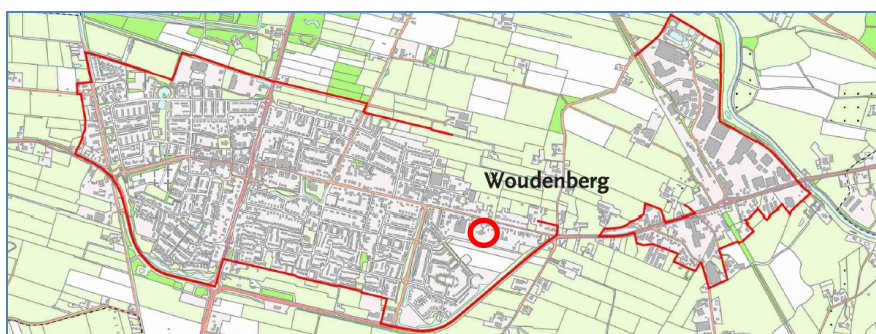
De provincie Utrecht heeft haar Streekplan Utrecht 2005-2015 beleidsneutraal omgezet in een Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie middels de "Beleidslijn nieuwe Wro" (vastgesteld door PS, 23 juni 2008). Dit beleidsneutrale traject is op 21 september 2009 afgerond met vaststelling van de

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 contouren. Het plangebied ligt binnen de rode contouren 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 buurniveau 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 en de pluriformiteit van de bevolking. Ingezet wordt op goed wijk- of buurtbeheer.

Woudenberg ook levendig voor jong en oud

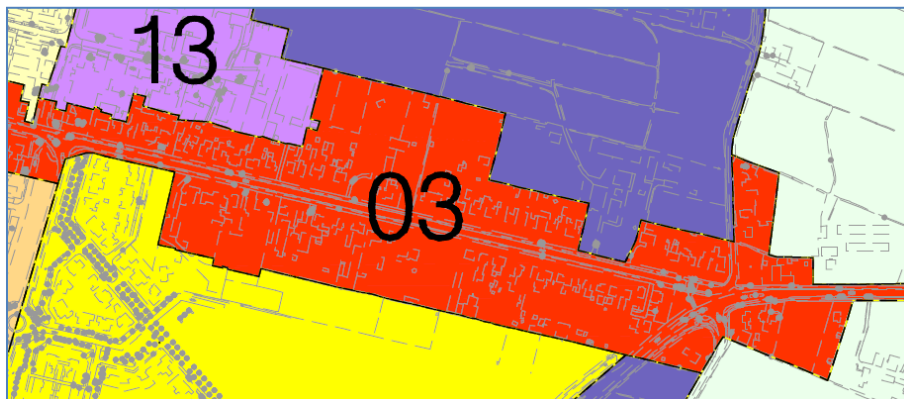
Voorop staat het voeren van een actief beleid om Woudenberg aantrekkelijk te houden voor jongeren en ouderen. Het levendig houden van het dorp voor de jeugd betekent een gericht preventief jeugdbeleid en een gevarieerd en voldoende aanbod van speelplekken. Doelen van het ouderenbeleid zijn: ouderen zo 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. Zo wordt door een extra woning toe te voegen binnen de kern, bijgedragen aan een intensiever ruimtegebruik. Hierdoor wordt bijgedragen aan het principe inbreiding boven uitbreiding. Door de verkleining van het bedrijf en terugbrengen van de bedrijfscategorie van 3.2 naar 2 ontstaat eveneens een beter leefmilieu.

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.

Waar mogelijk zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten uit de Welstandsnota, als rooilijn, goot- en bouwhoogte, vertaald in de planregels. Het vooroverleg is inmiddels gestart, maar er is nog geen definitieve goedkeuring.

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.

De realisatie van dit project draagt bij aan de belangrijkste speerpunten. Door herbouw van de woning en toevoegen van een extra woning zal sprake zijn van een kwaliteitsimpuls en behoud van een leefbare en vitale gemeente. Deze woningen voorzien in de vraag naar woningen voor de doelgroep 'gezinnen met kinderen'. Door de kwaliteitsimpuls met toevoeging van een extra woning in de gewenste doelgroep draagt het bouwprogramma in voldoende mate bij aan de doelen uit de woonvisie.

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 omgevingsvergunningplichtig 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. Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd om de huidige bodemkwaliteit te leggen. Op 24 november 2009 is hiervoor veldwerk uitgevoerd. De volledige rapportage¹ is als aparte bijlage opgenomen bij deze toelichting. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven.

Op basis van het vooronderzoek is aangenomen dat de bodem van het onverdachte terreindeel niet is verontreinigd en daarom de hypothese 'niet verdachte locatie' geldt voor dit deel van het onderzochte terrein. Uit de tijdens het vooronderzoek verkregen informatie zijn geen concrete aanwijzingen voor een bodemverontreiniging op de onderzoekslocatie bekend geworden. Ten westen (op vrij geruime afstand van de onderzoekslocatie) zijn mogelijk bodembedreigende activiteiten (benzinstations) aanwezig. Deze locaties liggen t.o.v. grondwaterstroming stroomafwaarts.

De resultaten van het verrichte verkennend onderzoek naar een eventuele bodemverontreiniging op de onderzochte locatie aan de Stationsweg West 43-45 te Woudenberg, kunnen als volgt worden samengevat:

- In het bovengrondmengmonster 1 is een overschrijding van de achtergrondwaarde aangetroffen met kwik, lood, zink, PCB's en PAK.
- In het ondergrondmengmonster 2 is geen overschrijding van de achtergrondwaarde aangetroffen.
- In het grondwatermonster uit peilbuis 1 is een overschrijding van de streefwaarde aangetroffen met dichloorethenen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat alle individuele waarden als onderdeel van de berekende waarde liggen onder vereiste rapportagegrens. Vanwege de vermenigvuldiging met de rekenfactor 0,7 overschrijdt de somwaarde streefwaarde. De individuele waarden tonen echter aan dat de kwaliteit van de grond / het grondwater wel voldoet aan de achtergrondwaarde / streefwaarde. De berekende waarde dient dan ook niet als verontreiniging te worden gezien.

Toetsing van de onderzoekshypothese 'niet verdacht' is met betrekking tot de analyseresultaten (heel strik genomen) niet te handhaven. Bij overschrijding van de achtergrondwaarde of streefwaarde door één of meer parameters is formeel de kwalificatie verdacht van toepassing. De aangetroffen concentraties zijn echter van lichte aard en geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil. Op het punt van bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

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. Ecologische en fysisch-chemische doelen worden geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

¹ Verkennend Milieutechnisch Bodemonderzoek (NEN 570), Hoogveld Milieutechniek B.V., kenmerk HA-06387, 20 januari 2009

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 en 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 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. De Stationsweg West 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 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) wordt nadrukkelijk aan de orde 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 preferereert 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. Op de locatie wordt een gescheiden stelsel aangelegd, zodat aan de reactie van het waterschap wordt voldaan.

Het hemelwater van de dakvlakken en erfverharding zal worden afgevoerd op dit gemengde stelsel. Het huidige perceel is vrijwel geheel verhard met uitzondering van de voortuin. Bij de ontwikkeling wordt het grootste deel van de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. Deze gronden zullen in de nieuwe situatie dienen als tuin bij de woningen. Hierdoor zal in verhouding tot de oude situatie minder verhard oppervlak worden afgewenteld op de riolering en zal de riolering minder worden belast met de afvoer van regenwater.

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 waterhuishoudingsstelsel 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. In de bestaande situatie is er bebouwing op de grens van de watergang aanwezig. Dit verandert niet in de nieuwe situatie.

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 worden voorgelegd aan het waterschap en de provincie met het verzoek deze te beoordelen. Het waterschap heeft bij reactie van 17 september 2010 aangegeven dat zij een voorkeur hebben voor het (laten) aanleggen van een gescheiden rioolstelsel. Op het perceel van Stationsweg West 72 wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd, waardoor volledig aan de reactie van het waterschap kan worden voldaan.

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 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 in werking getreden. 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 A12 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. Een project op deze schaal draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek naar grenswaarden luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

5.4. Geluid

Wegverkeerslawaaï

Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen. In de wet Geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaaï 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.

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 Ekirs 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 kunnen een hogere geluidsbelasting op de gevels hebben dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Om de exacte geluidsbelasting op de nieuwe gevels vast te stellen is een aanvullend onderzoek² uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat:

- de geluidsbelasting van de Stationsweg West en Magnoliasingel (30 km/h wegen) niet wordt getoetst aan de Wgh maar is in het belang van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk is gemaakt;
- de (gecumuleerde) geluidsbelasting op de woningen is ter plaatse van de voorgevel maximaal 53 dB, excl. aftrek. Na aftrek van 5 dB op basis van art. 110g Wgh wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Als gevolg daarvan hoeven geen hogere grenswaarden te worden vastgesteld.
- vanuit akoestisch oogpunt er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de woningen aan de Stationsweg West.

Voor een volledige weergave van het onderzoek en de conclusies wordt verwezen naar de bijlage.

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning 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 verkeerslawaaai van alle wegen samen. Bij de berekening van de geluidbelasting wordt géén aftrek toegepast conform art. 110g van de Wet geluidhinder. Voor deze woningen is conform afdeling 3.1 van het Bouwbesluit geen aanvullend onderzoek geluidwering gevels noodzakelijk omdat algemeen geldt dat de karakteristieke geluidwering van de gevels van nieuwbouwwoningen (in combinatie met standaard dubbel glas en ventilatieroosters) tenminste 20 dB(A) bedraagt.

Industrielawaai

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

5.5. Bedrijven en Milieuzonering

Afstanden

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

² Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaai woningen Stationsweg West 72/72a te Woudenberg, Voortman Ingenieurs, kenmerk R-JVO/359/d.d. 11 februari 2010

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. In de omgeving van het plangebied komen de volgende bedrijven voor:

Naam en adres	Aanvullende informatie	Cat./afstand
Stationsweg West 62/64 Raai Eierhandel	Vermogen koelinstallaties <300 kW	Categorie 2 30 meter
Stationsweg West 68/68a Druiff Transport	Transportbedrijf	Categorie 2 30 meter
Stationsweg West 84 Boersma Schilders BV	Oppervlak <1.000 m ²	Categorie 2 30 meter

Zijn de afstanden tussen ontwikkellocaties en bestaande bouw kleiner dan de afstanden uit de VNG-publicatie, dan is een milieukundige onderbouwing nodig op het gebied van geluid, geur, gevaarsaspecten e.d. De te beoordelen situaties zijn terug te herleiden tot drie groepen en bijbehorende aanpak. Hieronder is voor iedere groep een motivering opgenomen.

Nieuwe milieugevoelige functies nabij bestaande bedrijven

In deze situatie dient primair te worden beoordeeld of hinder te verwachten is van de specifieke bestaande bedrijven. Deze beoordeling is met name gebaseerd op de Wet Milieubeheer en bijbehorende AMvB's. Daarnaast zal moeten worden meegewogen of de milieugevoelige functies bij eventuele vestiging van een nieuw bedrijf op hetzelfde bedrijfsperceel een probleemsituatie ontstaat. Deze afweging vindt met name plaats op basis van Bedrijven en Milieuzonering.

De toevoegde burgerwoning ligt op een grotere afstand dan 30 meter van bovenstaande bedrijven, met uitzondering van het bedrijf aan de Stationsweg West 68. Ten aanzien van Stationsweg West 68 is de woning aan de Stationsweg West 66 hiervoor maatgevend. Hierdoor leidt de toevoegde burgerwoning niet tot een beperking van de bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf.

Nieuwe bedrijven nabij bestaande milieugevoelige functies

In deze situatie is de bedrijfs categorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal tenminste een afstand van bv. 10 meter (cat. 1), 30 meter (cat. 2), 50 meter (cat. 3.1) tussen de gevoelige functies en belastende activiteiten moeten worden gerespecteerd. In het geval de bestemmingswijziging wordt gerealiseerd ten bate van de vestiging van een specifiek bedrijf, kunnen de omstandigheden van dit bedrijf worden meegewogen. Let wel, aan de Wet milieubeheer dient altijd te worden voldaan.

In onderhavige situatie is eigenlijk geen sprake van een nieuw bedrijf. Het bedrijfspand staat te koop en is zodoende nog niet bekend. Voor de volledigheid van de onderbouwing wordt toch ingegaan op wat voor bedrijf zich hier zou kunnen vestigen. Het vigerende bestemmingsplan staat bij recht bedrijven toe uit milieucategorie 2 (30 m) en specifiek een smederij uit milieucategorie 3.2 (100 m) '. Dit zijn nu geldende planologische gebruiksrechten. In onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in terugbrenging van deze rechten naar ten hoogste milieucategorie 2, zodat de realisatie van een smederij niet meer tot de planologische gebruiksmogelijkheden behoort.

In de toelichting van de Staat van bedrijfsactiviteiten uit het geldende bestemmingsplan wordt aangegeven dat bedrijven uit milieucategorie 2 zijn te karakteriseren als bedrijven, die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter

alleen in gebieden met gemengde functies. Het oostelijke deel van de Stationsweg West wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van meerdere bedrijven in het lint. Vanuit dit oogpunt is milieucategorie 2 passend bevonden. Op dit moment is nog niet duidelijk wat voor soort bedrijf zich op het perceel zal gaan vestigen, een onderzoek is dan ook nog niet aan de orde. Indien een bedrijf zich aandient dan zal het niet alleen binnen het bestemmingsplan moeten passen, maar zal tevens een vergunning voor de activiteit milieu aangevraagd moeten worden dan wel een milieumelding moeten worden gedaan. Onderdeel van de beoordeling van de aanvraag is of het bedrijf geen onevenredige hinder met zich meebrengt voor de (woon)omgeving.

Nieuwe milieugevoelige functies nabij nieuwe bedrijven

In dit geval is de bedrijfscategorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal tenminste een afstand van bv. 10 meter (cat. 1), 30 meter (cat. 2), 50 meter (cat. 3.1) tussen de gevoelige en belastende bestemmingen moeten worden gerespecteerd. De bedrijfsactiviteiten op Stationsweg West 72 zijn nog niet bekend, maar het te vestigen bedrijf dient rekening te houden met de nieuw toegevoegde woning op Stationsweg 72. In principe is de voormalige bedrijfswoning op dit adres al beperkend, waardoor de toegevoegde burgerwoning niet leidt tot veel meer beperkingen. Voor het overige is de onderbouwing hierboven van belang.

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. Wat betreft Externe Veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het bouwen van de 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 diersoorten 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 Habitatrictlijn 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.

Ter beoordeling van de aanwezigheid van beschermde dieren en planten is een flora en fauna quickscan³ uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

- 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. De te slopen bebouwing is uitvoering gecontroleerd op sporen die duiden op de aanwezigheid van vaste verblijfslocaties voor vleermuizen. Potentieel geschikte tussenruimtes zoals toegankelijke spouwruimtes of ongebruikte zolderruimtes ontbreken. Op de locatie bevinden zich geen vaste verblijfs- of gebruikslocaties voor vleermuizen. 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 kundige te worden uitgevoerd.

Op het aspect Flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Nader flora en fauna onderzoek voor onderhavig plan wordt niet noodzakelijk geacht.

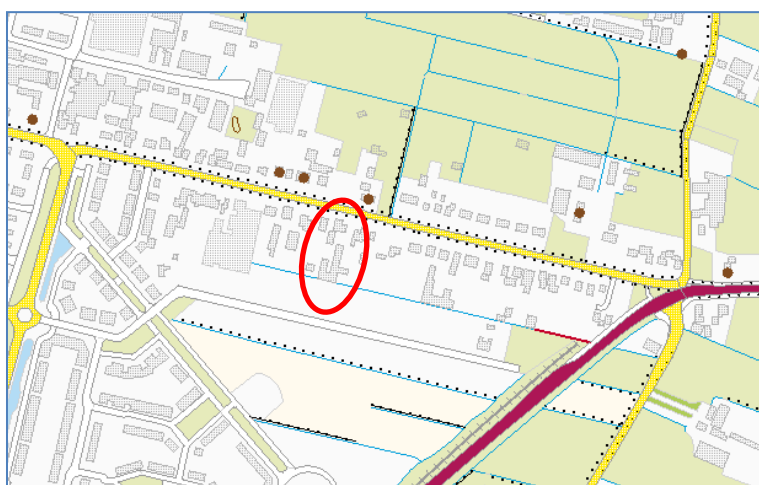
5.9. Archeologie

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 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:

³ Quick scan Flora en fauna Stationsweg West 72, IJzerman Advies, rapportnr. 2010263, d.d. 10 september 2010

- 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 voor werken en/of werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning). Zowel de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van 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. Nader archeologisch onderzoek voor onderhavig plan wordt niet noodzakelijk geacht. Het te slopen pand betreft geen karakteristieke bebouwing.

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 de 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). 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 Bedrijf – 2 (B-2)

Voor de in het plangebied voorkomende bedrijfslocatie wordt de bestemming Bedrijf – 2 opgenomen. Op deze gronden zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Op de verbeelding wordt de begrenzing van de bebouwing vastgelegd evenals de goot- en bouwhoogte op basis van de voorgenomen nieuwbouw. Binnen deze bestemming is geen bedrijfswoning toegestaan.

Artikel 4 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, tot een hoogte van 1 m toegestaan. 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 oude bouwvergunning zijn gerealiseerd, zijn in afwijking van het voorgaande, toegestaan binnen de bestemming Tuin.

Artikel 5 Wonen (W)

De algemene wijze van bestemmen gaat uit van het principe dat de voortuinen en gedeelten van zijtuinen (tot 3 m achter de voorgevel) 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. In het Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) 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) bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg of aangebouwde bijbehorende bouwwerken 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 deze bouwvlakken. De goot- en bouwhoogte van de hoofdbebouwing is aangegeven op de verbeelding. De hoogten zijn afgestemd op de voorgenomen goot- en bouwhoogten.

Bebouwingsbepalingen bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken wordt vanaf 3 m achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan toegestaan. Dit is visueel op de verbeelding weergegeven door het onderscheid in de bestemming Tuin en Wonen. Bijbehorende bouwwerken zijn 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. Bij twee aangegebouwde woningen bedraagt de goot- en bouwhoogte voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken 3 respectievelijk 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 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

- 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 bouw aanvragen 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 afwijkingsregels.

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 luiden 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 Wro 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.

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 omgevingsvergunning 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 is 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

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerpbestemmingsplan Stationsweg West 72 heeft vanaf 14 juli 2010 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft in deze periode zijn inspraakreactie in kunnen dienen. Tegelijkertijd is het plan ter voldoening aan het bepaalde in het Besluit op de ruimtelijke ordening opgestuurd naar de relevante overlegpartners. Voor dit plan zijn de volgende instanties betrokken:

- Provincie Utrecht;
- Waterschap Vallei en Eem.

Beide vooroverlegpartners hebben op dit plan gereageerd. Voor de volledige reacties van de vooroverlegpartners en beantwoording wordt verwezen naar de Commentaarnota die als bijlage 4 deel uitmaakt van deze toelichting.