

Gemeente Woudenberg
Bestemmingsplan
Stationsweg West 87

Toelichting, regels en analoge verbeelding

30 oktober 2014

Kenmerk 0351-03-T01
Projectnummer 0351-03

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3.	Bestemmingsplan Woudenberg Dorp	2
1.4.	Karakter bestemmingsplan	3
1.5.	Leeswijzer	3
2.	Beschrijving bestaande situatie	4
2.1.	Geschiedenis	4
2.2.	Bestaande situatie	6
3.	Relevant beleid	7
3.1.	Nationaal beleid	7
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.3.	Gemeentelijk beleid	9
4.	Toekomstige situatie	11
4.1.	Algemeen	11
4.2.	Woningbouw	12
4.3.	Verkeer	12
5.	Milieu- en overig onderzoek	14
5.1.	Bodem	14
5.2.	Archeologie	15
5.3.	Waterhuishouding	16
5.3.1.	Digitale watertoets	16
5.3.2.	Water in het plangebied	17
5.3.3.	Proces van de watertoets	18
5.4.	Flora en fauna	18
5.5.	Geluid	20
5.6.	Bedrijvigheid	23
5.7.	Luchtkwaliteit	24
5.8.	Veiligheid	25
5.9.	Vormvrije mer-beoordeling	25
6.	Juridische planbeschrijving	27
6.1.	Algemeen	27
6.2.	Bestemmingsplan	27
6.3.	Plansystematiek	27
6.4.	Regels	28

7.	Uitvoerbaarheid	30
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	30
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

1. Inleiding

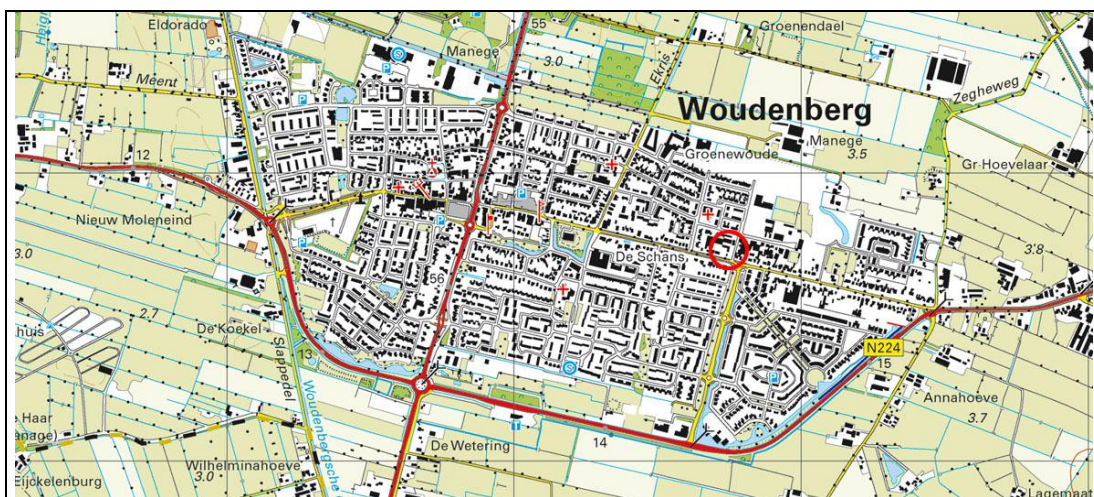
1.1. Aanleiding

Op het perceel Stationsweg West 87 zijn diverse bedrijven waaronder een stucadoorsbedrijf gevestigd. Het perceel maakt onderdeel uit van een verouderd bedrijventerrein aan de oostzijde van de bebouwde kom van Woudenberg. Dit bedrijventerrein wordt getransformeerd naar een woningbouwlocatie, waarbij er naar wordt gestreefd de aanwezige bedrijven te verplaatsen van de Nijverheidsweg (die het plangebied aan de noordzijde begrenst) naar Woudenberg Oost (bedrijventerrein Parallelweg). In dat kader is ten noordoosten van het plangebied in de afgelopen jaren gestart met de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk het Groene Woud.

Met het oog op die transformatie heeft de eigenaar van het perceel besloten om zijn bedrijfsactiviteiten te beëindigen, de bestaande bebouwing te slopen en ter plaatse woningen te ontwikkelen. Deze nieuw te realiseren situatie doet meer recht aan de inmiddels overwegende woonfunctie in dit gebied. Bedrijfsoverlast wordt zo voorkomen. Ook kan er in ruimtelijke zin meer aansluiting gevonden worden met de maat en schaal van de toekomstige omgeving.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel een bedrijfsbestemming. Op grond van die bestemming is woningbouw niet mogelijk. In het onderhavige bestemmingsplan is een regeling opgenomen ten behoeve van de realisatie van 21 woningen. Het bestemmingsplan dient als basis voor het toestaan van het gebruik en voor de omgevingsvergunningen en de handhaving op en naleving van die vergunningen.

Afbeelding 1: Ligging Plangebied.



1.2. Ligging en begrenzing plangebied

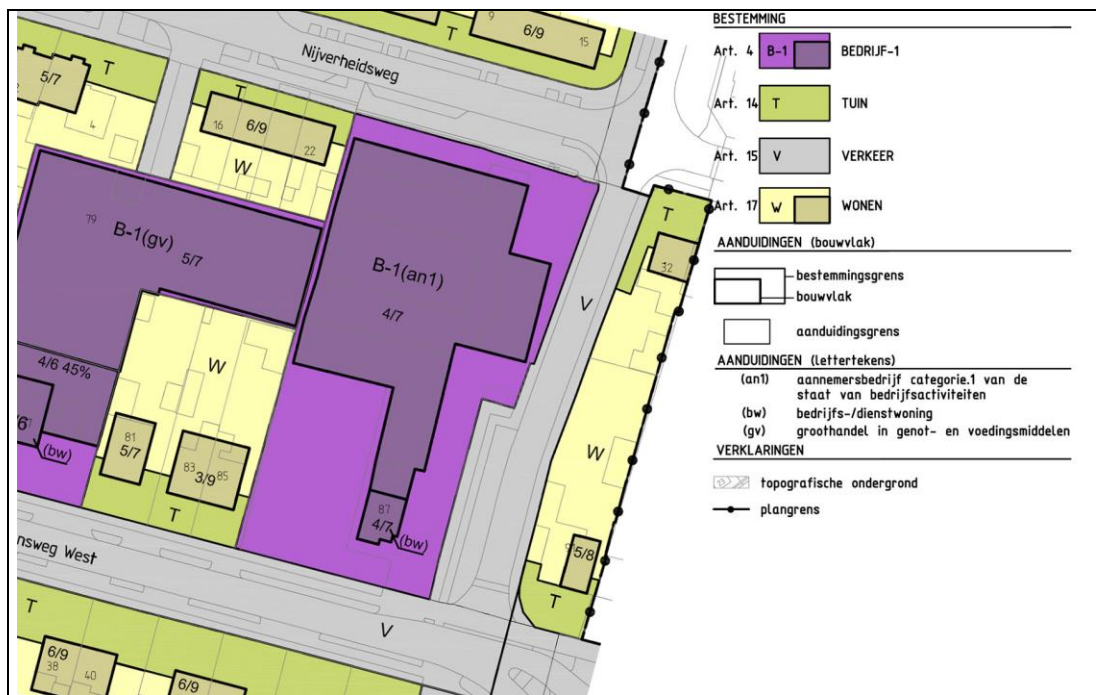
Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit het perceel Stationsweg West 87. Het plangebied van het bestemmingsplan Stationsweg West 87 wordt aan de zuidzijde begrensd door de Stationsweg West. Aan de oostzijde wordt de plangrens gevormd door de Laan 1940-

1945, aan de noordzijde door de Nijverheidsweg en aan de westzijde door woonpercelen aan de Stationsweg West en de Nijverheidsweg, en het bedrijfsperceel van Vrieshuis Lagemaat.

1.3. Bestemmingsplan Woudenberg Dorp

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Woudenberg Dorp" dat door de gemeenteraad van Woudenberg op 29 mei 2008 is vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Utrecht hebben op 27 januari 2009 dit bestemmingsplan goedgekeurd. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 11 november 2009. Het perceel heeft de bestemming "Bedrijf-1" en de aanduiding 'aannemersbedrijf, categorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten'. Binnen deze bestemming zijn ter plaatse bedrijven uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede een aannemersbedrijf toegestaan. Daarnaast zijn bedrijfswoningen en bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater toegestaan. Binnen de bestemming mogen geen nieuwe (burger)woningen worden gerealiseerd.

Afbeelding 2: Fragment plankaart bestemmingsplan Woudenberg Dorp.



Op 22 maart 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Woudenberg Dorp 2008 – 1e herziening" vastgesteld. Deze herziening is op 30 mei 2012 in werking getreden. Dit betreft een reparatie van de plankaart en de regels van het bestemmingsplan "Woudenberg Dorp". Deze herziening heeft geen consequenties voor het onderhavige plangebied.

1.4. Karakter bestemmingsplan

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Voor de woningen is in de regels een helder afwegingskader geformuleerd ten aanzien van onder meer aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal afwijkingsbevoegdheden beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

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

1.5. Leeswijzer

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

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

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1. Geschiedenis

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

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

Ter hoogte van Woudenberg werd deze route gekruist door een eveneens belangrijke noord-zuidverbinding vanuit Amerongen via Leersum, Maarsbergen en Leusden naar Amersfoort. De huidige Maarsbergseweg en de Geeresteinselaan maakten deel uit van deze route. Beide wegen vormden halverwege de 13e eeuw ook de ontginningsas voor het rond de eerste nederzetting gelegen moerassige gebied.

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

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

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 eerste instantie ontstond daarbij lintbebouwing aan weerszijden van de Scherpenseelseweg, die later Stationsweg is gaan heten. In die bebouwing aan de Stationsweg vestigden zich allerlei kleine ondernemers. De bestaande woning in het plangebied dateert uit 1922 en was met de bijbehorende stallen in eerste instantie in gebruik als klein agrarisch bedrijf annex winkel. Gaandeweg de twintigste eeuw zijn er meer bedrijfsopstallen bijgebouwd. De Laan 1940-1945 is pas eind zeventiger jaren van de vorige eeuw aangelegd.

Langs het oude bebouwingslint staan nu nog steeds een aantal karakteristieke en/of historisch waardevolle gebouwen. Het gaat daarbij met name om de kerk en directe omgeving (Oud Woudenberg), de voormalige pastorie, het kostershuis met verenigingsgebouw Eben Haëzer, twee oude schoolgebouwen, 't Schoutenhuis en het in 1936 gebouwde raadhuis), enkele vrijstaande woonhuizen en twee-onder-een-kap gebouwde villa's en nog enkele oude of voormalige boerderijen.

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

Afbeelding 3: Plangebied Stationsweg West 87



2.2. Bestaande situatie

Het plangebied heeft een oppervlakte van ruim 4.000 m². Aan de zijde van de Stationsweg staat een kleine vrijstaande woning waaromheen rondom bestrating ligt. Achter de woning staat een aantal bedrijfsgebouwen, waaronder een oude kippenschuur. De schuren zijn op het moment in gebruik bij een stucadoorsbedrijf, een hovenier en een bouwbedrijf. Het terrein is grotendeels bebouwd en verhard. Het schapenweitje naast de vrijstaande woning en de greppel/sloot met daarlangs een elzenhaag aan de noordzijde vormen daar een uitzondering op.

3. Relevant beleid

3.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. In dat kader heeft -nadat de behoefte is aangetoond- herstructurering of transformatie de voorkeur boven uitbreidingslocaties. Daarvan is in dit geval sprake. Uit de gemeentelijk Woonvisie (zie paragraaf 3.3) blijkt de behoefte aan woningbouw.

De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

3.2. Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Het provinciale ruimtelijke beleid is recent vastgelegd in de op 4 februari 2013 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Zoals de naam al aangeeft is in de PRS het provinciale beleid vastgelegd. Doel van de PRV 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, projectafwijkingbesluiten en beheersverordeningen in acht moeten worden genomen. De PRV 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.

Het provinciale beleid is onder meer gericht op het benutten van de bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren. Het plangebied ligt binnen de rode contour. Uit de verordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor het bestemmingsplan voort. De nieuwe PRV heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

Op 23 november 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan 2010-2015 en Deelplan Kaderrichtlijn Water vastgesteld. Het Provinciaal Waterplan beschrijft wat de provincie Utrecht in deze periode wil bereiken op het gebied van waterbeheer. De provincie heeft een toekomstverkenning uitgevoerd naar de ontwikkeling van de watersystemen in de provincie. Daarbij is circa 50 jaar vooruit gekeken. Klimaatverandering en, in het westen van de provincie, bodemdaling zetten door en maken Utrecht kwetsbaar. De toenemende bevolkingsdruk en economische groei vragen om extra aandacht voor deze problematiek.

Geconstateerd wordt dat de provincie, de opgave waarvoor zij zich gesteld ziet, niet alleen kan oplossen. Kernbegrippen in provinciaal beleid zijn: duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking.

De provincie signaleert daarbij een sterk toenemende dynamiek. Dynamiek in het klimaat en in onze watersystemen. Maar ook een toenemende dynamiek in de maatschappij. De provincie streeft daarom naar ontwikkeling van duurzame en robuuste watersystemen. In dit beleid staat een tweesporenaanpak centraal. Een ontwikkeling voor de lange termijn, die nu moet worden ingezet. Daarnaast is het belangrijk bestaande kwaliteiten te waarborgen en urgente problemen op te lossen: doen wat nu gedaan moet worden.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Woudenberg 2030

Op 23 mei 2013 heeft de gemeenteraad van Woudenberg de Structuurvisie 2030 vastgesteld. In die structuurvisie wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke inrichting van de gemeente uiteengezet. De structuurvisie vormt daarmee bij uitstek het instrument om gemeentelijke beleidskeuzen te motiveren. Het is een visie die richtinggevend is voor het bestuur maar niet een juridisch bindend instrument. De Structuurvisie zet in op het verbinden, combineren en vernieuwen van de kwaliteiten van Woudenberg. Door het ruimtelijk verbinden en combineren ontstaat een sterk raamwerk: het ruimtelijk economisch structuurbeeld voor 2030. Behoud van de bestaande woonkwaliteit staat centraal. Woudenberg is ook in de toekomst een vitale woongemeente met een bijpassend compleet voorzieningenniveau. Hiervoor wil de gemeente voldoende woningbouwmogelijkheden behouden, zodat in de eigen behoefte kan worden voorzien. Dit gebeurt onder meer door het versterken van woningbouw in Woudenberg Oost en op verschillende inbreidingslocaties. Als één van die inbreidingslocaties is de Nijverheidsweg, een verouderd bedrijventerrein in de bebouwde kom van Woudenberg. De opgave is om dit terrein te herstructureren en te herontwikkelen in nauwe relatie met de ontwikkeling van het Groene Woud. Aanleiding hiervoor zijn de woningbouwontwikkelingen in het Groene Woud en de mogelijkheid om bedrijven te verplaatsen van de Nijverheidsweg naar Woudenberg Oost (bedrijventerrein Parallelweg).

Voor de Nijverheidsweg is een stedenbouwkundig plan en verkaveling opgesteld dat de basis vormt voor de ontwikkeling ('Locatieplan Nijverheidsweg en omgeving', AMER adviseurs). Hierin is de keuze gemaakt voor de visie 'dorps'. De ontwikkeling is multifunctioneel met verschillende uitdagingen op het gebied van ontsluiting, samenhang en relatie met het buitengebied en Groene Woud, de randen van de locatie en verkeersontsluiting.

Enkele randvoorwaarden en aandachtspunten zijn:

- ontsluiting van het langzaam verkeer en aanpassing van de kruising Stationsweg West - Europaweg;
- de groene inpassing (met name aan de noordzijde);
- het uitplaatsen van bedrijven.

De transformatie van de het plangebied levert een hieraan een bijdrage. Woningbouw doet hier meer recht aan de inmiddels overwegende woonfunctie in dit gebied. Bedrijfsoverlast wordt zo voorkomen. Ook kan er in ruimtelijke zin aansluiting gevonden worden met de maat en schaal

van de toekomstige omgeving. De ontwikkeling past hiermee binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie.

Woonvisie Woudenberg 2013+

Op 23 mei 2013 is eveneens de Woonvisie 2013+ door de gemeenteraad vastgesteld. In deze woonvisie worden de ontwikkelingen aan vraag- en aanbodzijde in beeld gebracht en de belangrijke uitdagingen en opgaven geschetst met betrekking tot het wonen in Woudenberg. Naast kwantitatieve aspecten wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de kwalitatieve aspecten van het wonen aangezien de woonconsument veel keuzevrijheid heeft op de woningmarkt. De veranderde woningmarkt en de economische en demografische ontwikkelingen in Nederland zijn ook zichtbaar in Woudenberg. Er treedt gezinsverdunning op, de vergrijzing neemt toe, het aantal inwoners stabiliseert en er ontstaan knelpunten in de lokale markt. Deze knelpunten zijn:

- gebrekkige doorstroming;
- de afwezigheid van voldoende goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen voor starters en gezinnen;
- lage verhuisgeneigdheid onder senioren.

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

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

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

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

Het onderhavige plangebied omvat een gevarieerd woningbouwprogramma waarbij het accent ligt op starterswoningen. Een aantal woningen wordt in de sociale sfeer gerealiseerd. Bij de planontwikkeling wordt daarbij samengewerkt met de woningbouwvereniging. De ontwikkeling draagt zodoende bij aan de realisatie van voldoende goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen voor starters en gezinnen.

4. Toekomstige situatie

4.1. Algemeen

In het plangebied zal al de bestaande bebouwing worden gesloopt. In plaats daarvan worden 21 woningen rondom een hofje gebouwd. Het woningbouwprogramma kenmerkt zich doordat verschillende woningtypes gemengd door elkaar voorkomen, maar het accent ligt op starterswoningen. In totaal bestaat het woningbouwprogramma uit 14 starterswoningen, een rij van 4 woningen, 2 twee-onder-één-kapwoningen en 1 vrijstaande woning.

Afbeelding 4: Indicatieve verkaveling.



4.2. Woningbouw

Het plangebied is aan drie zijden georiënteerd op het openbaar gebied. Van die oriëntatie is gebruik gemaakt bij de verkaveling van het gebied. De Stationsweg West is een lint met voornamelijk individuele bebouwing. Er zijn over de Stationsweg West verschillende bouwstijlen, kapvormen en kaprichtingen aanwezig, waardoor er geen overheersende stijl aanwezig is. De karakteristiek van het lint wordt gekenmerkt door een variatie van stijlen. Aan de Stationsweg West wordt daarom de lintbebouwing in vergelijkbare vorm doorgetrokken in het plangebied. In de verkaveling is langs de Stationsweg West gekozen voor één vrijstaande en twee twee-onder-één-kapwoningen op ruime kavels. Dit versterkt het beeld van het lint en daarmee de landelijke uitstraling van het dorp. Om zo veel mogelijk aan te sluiten bij de overige bebouwing aan de Stationsweg West is er voor gekozen om de woningen in dezelfde rooilijn te situeren als de woning op het aangrenzende perceel. Ook voor wat betreft de bouwmassa wordt aangesloten op die van woningen verderop in het lint.

Gelet op de diepte van het perceel gezien vanaf de Stationsweg West zal de Laan 1940-1945 een begeleiding met rijenwoningen krijgen. Hier zal rij van vier woningen worden gebouwd, die met de voorkanten zijn gericht op de weg.

De starterswoningen aan de Nijverheidsweg zullen bestaan uit rug-aan-rug-woningen. Deze woningen hebben een berging aan de voorzijde, die gecombineerd wordt met een kleine buitenruimte. Aan de Nijverheidsweg wordt de voorkant van die bergingen in de rooilijn van het rijwoningen op het naastgelegen perceel gebouwd.

4.3. Verkeer

Voor de ontsluiting van het plangebied wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur. De vrijstaande woning en de twee-onder-één-kapwoningen krijgen een uitrit naar de Stationsweg West. Het hofje wordt ontsloten vanaf de Nijverheidsweg.

De parkeernormen worden vastgesteld aan de hand van de publicatie "Kencijfers en verkeersgeneratie" van het CROW (oktober 2012) in combinatie met de plaatselijk geldende parkeerbehoefte. Op basis daarvan zijn 33 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Afbeelding 5: Parkeren.

woningtype	parkeernorm per woning	aantal	
Vrijstaand	2,4	1	2,4
Twee-onder-één-kap	2,0	2	2
Tussenwoning	1,8	2	3,6
Hoekwoning	2,0	2	4,0
Rug-aan-rugwoningen	1,4	14	19,6
<i>Totaal</i>			33

De vrijstaande en de twee-onder-één-kapwoningen woningen krijgen parkeergelegenheid op eigen terrein. Voor de overige woningen worden parkeerplaatsen in het openbaar gebied aangelegd, 10 haaksparkerplaatsen langs de Nijverheidsweg en 24 parkeerplaatsen in het hofje.

In totaal worden derhalve 37 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan er 3 dienen ter vervanging van nu aanwezige parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen neemt daardoor met 34 toe. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

5. Milieu- en overig onderzoek

5.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740. Er is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd.

Uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden is het volgende naar voren gekomen. De bodem van de onderzochte locatie is tot 2,4 m -mv opgebouwd uit matig fijn tot matig grof, zwak siltig, roesthoudend, zand. De bovenlaag (0-0,5 m -mv) is bij verschillende boringen zwak tot matig humeus en zwak grindig. De ondergrond van boring 4 is van 1,0 - 1,3 m -mv sterk leemhoudend en vanaf 1,3 m-mv bevat de ondergrond resten van planten. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 0,9 m-mv.

Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn, behoudens sporen van puin en kolengruis in één boring), geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.

Het blijkt dat in de bovengrond van één boring (0-0,5 m -mv) een loodgehalte is gemeten dat de desbetreffende interventiewaarde overschrijdt, het zink gehalte overschrijdt de desbetreffende tussenwaarde en het koper-, cadmium-, kwik-, en PAK-gehalte overschrijden de desbetreffende achtergrondwaarde. Uit de analyseresultaten blijkt verder dat in de bovengrond (0-0,5 m -mv) het zink-, lood- en PAK-gehalte de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijdt. In het grondwater overschrijdt de concentratie barium de desbetreffende streefwaarde. Verder zijn in grond en grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten/concentraties die de achtergrondwaarden/streefwaarden en/of de rapportagegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de pH en de EGV kunnen als normaal worden beschouwd.

Gelet op de geconstateerde overschrijding van de interventiewaarde voor lood is aanvullend onderzoek² uitgevoerd naar de aard en de omvang van de aangetoonde verontreiniging met lood.

¹ Van der Poel Milieu B.V., Verkennend Bodemonderzoek Stationsweg West 87 Woudenberg, projectnummer 11311.342, Markelo, november 2013

² Van der Poel Milieu B.V., Aanvullend Bodemonderzoek Stationsweg West 87 Woudenberg, projectnummer 11311(ao).342, Markelo, januari 2014

Uit de analyseresultaten is naar voren gekomen dat twee bovengrondmonsters (0-0,5 m-mv) een loodgehalte is aangetoond boven de interventiewaarde. In twee bovengrondmonsters overschrijdt zink de desbetreffende tussenwaarde. In vijf bovengrondmonsters overschrijdt lood de achtergrondwaarde. In vier bovengrondmonsters overschrijdt zink de desbetreffende achtergrondwaarde. In de bovengrondmonsters van de overige monsterpunten zijn lood en zink niet in een gehalte boven de achtergrondwaarde dan wel rapportagegrens aangetoond. In één ondergrondmonster (0,5-1,0 m-mv) wordt zink nog aangetoond boven de achtergrondwaarde. Hiermee is de aangetoonde verontreiniging in horizontale en verticale richting afdoende afgeperkt.

Op de onderzoekslocatie is in de bovengrond rondom één boring uit het verkennend bodemonderzoek sprake van een sterke verontreiniging aan lood en matige verontreiniging met zink. In totaal is de verontreiniging aangetoond over een oppervlakte van circa 180 m² tot een diepte van 0,5 m-mv. De omvang van de sterke lood en matige zinkverontreiniging komt neer op circa 90 m³. In verband met de voorgenomen ontwikkelingen wordt geadviseerd de verontreiniging te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker. Van te voren dient een BUS melding (Besluit Uniforme Sanering) te worden opgesteld die dient te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag, in dezen de provincie Utrecht

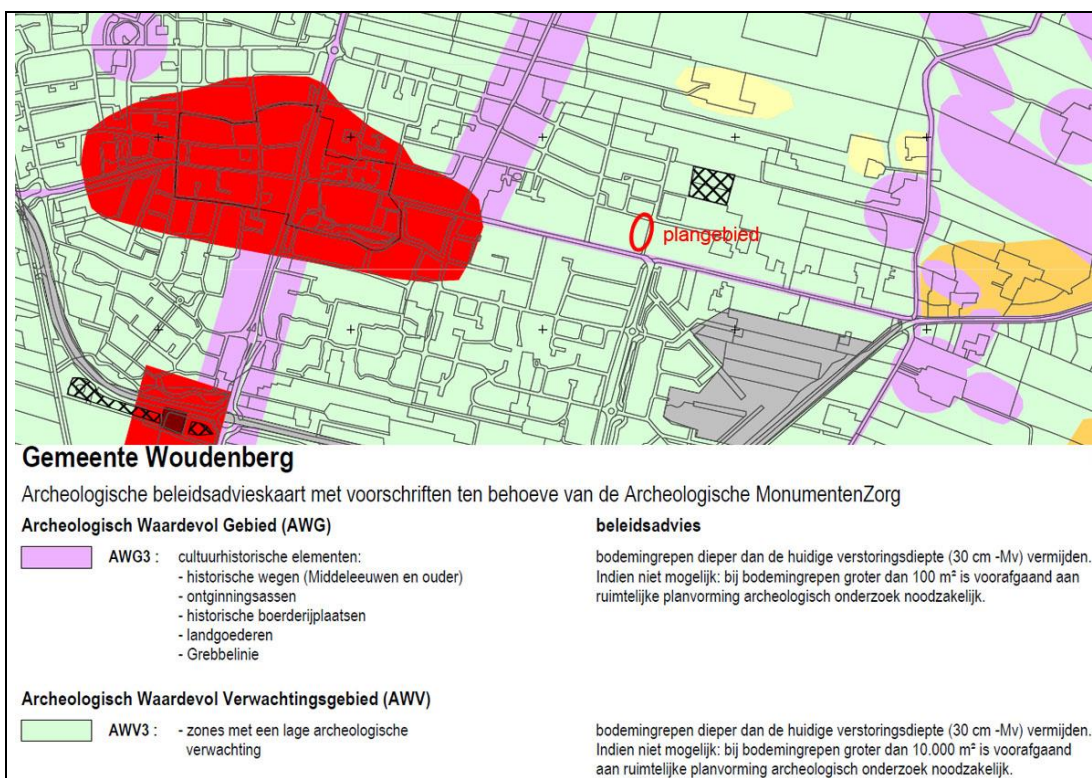
5.2. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

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

De gemeente Woudenberg heeft daarom samen met de gemeente Renswoude een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (RAAP Archeologisch Adviesbureau BV, RAAP-RAPPORT 2117, 2010) laten vervaardigen. Het plangebied ligt in een zone met een lage archeologische verwachting. Bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² is in dergelijke gebieden voorafgaand aan ruimtelijke planvorming archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het plangebied is ruimschoots kleiner en heeft een oppervlakte van ongeveer 3.500 m². Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Afbeelding 6: Fragment archeologische beleidsadvieskaart.



5.3. Waterhuishouding

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het plangebied Stationsweg West 87 is op 17 januari 2014 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Waterschap Vallei en Veluwe is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

5.3.1. Digitale watertoets

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het Waterschap Vallei en Veluwe voor het onderhavige plan een positiefwateradvies gegeven.

Aandachtspunten

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

- **Vasthouden - bergen - afvoeren**
Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.
- **Grondwaterneutraal bouwen**
Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen.
Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.
- **Schoon houden - scheiden - schoon maken**
Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen.
- **Tot slot**
Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met deze Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater.

5.3.2. Water in het plangebied

Grondwater

De oorspronkelijke bodem is een zogenaamde beekeerdgrond met grondwatertrap III (GHG < 40 cm –mv, GLG 80-120 cm –mv). Bij ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging zonder dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Compensatie

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels bebouwd en verhard. De belangrijkste uitzondering hierop vormt het schapenweijtje ten westen van de bestaande vrijstaande woning aan de Stationsweg West. Door de planontwikkeling zal het bebouwd en verhard oppervlak niet toenemen. Dit komt met name omdat de woningen langs de Stationsweg West op ruime kavels zullen worden gebouwd en door de tuinen bij de rijenwoningen langs de Laan 1940-1945. Watercompensatie is derhalve niet noodzakelijk.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is een droge greppel/sloot aanwezig, die zal worden gedempt omdat die geen functie meer heeft. Dit betreft geen zogenaamde primaire of A- watergang. Er zal ook geen oppervlaktewater worden gerealiseerd.

Afval- en regenwater

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid wordt hier ook op aangepast. Bij de ontwikkeling moet men rekening houden met de toenemende mogelijkheid van "water op straat". Na realisatie van het plan zal regenwater van verharde oppervlaktes worden geïnfiltreerd. De woningen zullen worden aangesloten op het bestaande gemengde rioleringsstelsel. In het plangebied zal een gescheiden stelsel worden aangelegd, zodat er in de toekomst bij vervanging van het openbaar riool op eenvoudige wijze een aantakking kan plaatsvinden.

Waterkwaliteit

De materialisering zal nader worden bepaald bij de architectonische uitwerkingen van het plan. Daarbij wordt aandacht besteed aan het beperken van uitlopende materialen die in aanraking komen met hemelwater, zoals koper, lood of zink als dakbedekking en in goten/pijpen. Bij lozing op oppervlaktewater is het gebruik van uitlopende materialen niet toegestaan. Dit moet nog wel vastgelegd en gecommuniceerd worden.

5.3.3. Proces van de watertoets

Op basis van de digitale watertoets heeft het Waterschap Vallei en Veluwe voor het onderhavige plan een positiefwateradvies gegeven. In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal het bestemmingsplan aan het Waterschap worden toegezonden.

5.4. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en de provinciale structuurvisie (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel,

dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. In het najaar van 2013 is daarom onderzoek³ verricht naar de aanwezige flora en fauna in het plangebied.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming zoals o.a. vastgelegd in de nieuwe Natuurbeschermingswet (2005) is hier niet aan de orde, omdat het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied, Beschermd Natuurmonument Schoolsteegbosjes bij Leusden 4 km ver weg ligt, en wel in noordelijke richting.

Soortenbescherming

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

Uit het onderzoek blijkt de belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief samenhangen met de sloop van de bestaande bebouwing, het weghalen van beplanting, het grondverzet en het bouwen zelf. Het veranderd gebruik (wonen in plaats van werken) wordt in deze stedelijke omgeving niet als ecologisch relevant beschouwd. Omdat er geen beschermde of anderszins bijzondere soorten in het plangebied voorkomen zijn de ecologische gevolgen minimaal. Vooral ten behoeve van de ontsluiting van de woningen aan de Nijverheidsweg worden de elzenhaag en de heesterborder met vuurdoorn aan de noordzijde van het plangebied opgeruimd. Bij het weghalen van de beplanting worden geen jaarrond beschermde nesten vernield of verstoord. De beplanting wordt wel door een aantal algemene tuin- en parkvogels zoals Merel en Heggenmus als nestgelegenheid gebruikt. Dit betreft dus geen categorie 1-4 beschermde nesten. Wel verbiedt artikel 12 het rapen van eieren en vernietigen van nesten. Dit betekent in de praktijk dat de bomen en struiken alleen buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) gekapt mogen worden. De betreffende stroken zijn vanwege hun hoogte en omvang niet belangrijk als vliegroute voor vleermuizen.

Bij het grondverzet en bouwrijp maken wordt ook de sloot/greppel gedempt. Deze wordt wellicht in het voorjaar gebruikt als voortplantingshabitat door de algemeen beschermde amfibiesoorten Gewone pad en Bruine kikker. Vanuit de eveneens in de Flora- en faunawet vastgelegde zorg-

³ Bureau Schenkeveld, Stationsweg-WestWoudenberg, toetsing aan de Flora- en faunawet, Culemborg, 6 december 2013

plicht wordt daarom aanbevolen dit grondverzet daarom alleen buiten het voortplantingsseizoen (paren, eieren leggen opgroeien larven) te doen.

Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en uitstoot van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt zeker niet tot de (beschermde) natuurgebieden in de omgeving. Verder zijn de (streng) beschermde soorten, die in de directe omgeving zijn waargenomen, minder gevoelig voor dergelijke verstoring.

Conclusie

Het initiatief heeft nauwelijks ecologische gevolgen. Er worden tijdens de sloop, de nieuwbouw en het veranderd gebruik geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. Wel geldt als voorwaarde voor deze conclusie dat het opruimen van de beplanting buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) gebeurt. Als aan bovenstaande voorwaarde wordt voldaan vormt de Flora- en faunawet geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Verder wordt aanbevolen het dempen van de sloot aan de noordzijde buiten het voortplantingsseizoen van amfibieën (1 maart – 1 juli) te doen.

Het initiatief heeft geen negatieve effecten op (beschermde) natuurgebieden in de omgeving ('externe werking'). Er hoeft dus geen vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet worden aangevraagd.

5.5. Geluid

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Voor de Stationsweg West geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). In het stedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg. De Stationsweg West behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het stedelijk gebied. Voor de Laan 1940-1945 en de Nijverheidssweg geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Voor deze wegen is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Om te bepalen hoe de nieuwbouw met inachtneming van de Wet geluidhinder gerealiseerd kan worden, is een akoestisch onderzoek⁴ verricht naar de geluidbelasting op de gevels vanwege de Stationsweg West.

⁴ Munsterhuis Geluidsadvies, Akoestisch onderzoek Project plan Stationsweg te Woudenberg, 13.125, Borne, 4 februari 2014

Afbeelding 7: Geluidbelastingen inclusief aftrek 5 dB ex artikel 110g Wgh.

Beoordelingspunt	Geluidbelasting Lden [dB]		
	Stationsweg West		
	Hoogte t.o.v. maaiveld [meter]		
	1,5 meter	4,5 meter	7,5 meter
Vrijstaande woning voorgevel	54	55	54
Vrijstaande woning zijgevel (oost)	51	51	51
Vrijstaande woning zijgevel (west)	50	51	51
Twee-onder-één-kap woning voorgevel	54	54	54
Twee-onder-één-kap woning zijgevel (oost)	50	50	50
Twee-onder-één-kap woning zijgevel (west)	51	51	51
Rijwoning Laan 1940-1945 zijgevel (zuid)	45	47	47

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer op de Stationsweg West alleen wordt overschreden ter plaatse van de vrijstaande woningen de twee onder een kapwoning. Ter plaatse van de overige woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Er dient een hogere grenswaarde procedure gevolgd te worden voor wegverkeerslawaaï afkomstig van de Stationsweg West. De hogere grenswaarde die aangevraagd dient te worden is maximaal 55 dB voor de toekomstige drie woningen langs de Stationsweg West.

Motivering hogere grenswaarde

Het college kan een hogere waarde verlenen, volgens artikel 110a lid 5 Wgh, in die gevallen waarin de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting (vanwege de weg) van de uitwendige scheidingsconstructie van de betrokken woningen tot 48 dB:

- a. onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel
- b. overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

In de beleidsregels Wet geluidhinder van de Gemeente Woudenberg zijn criteria geformuleerd in welke gevallen het college van deze bevoegdheid gebruik kan maken.

De voorkeursvolgorde voor het treffen van maatregelen ter beperking van de geluidbelasting is op de eerste plaats bronmaatregelen (bijvoorbeeld beperken aantal voertuigen, toepassen ander wegdek of verlagen rijsnelheid), vervolgens overdrachtsmaatregelen (bijvoorbeeld geluidschermen) en tot slot gevelmaatregelen.

Het treffen van bronmaatregelen is in de onderhavige situatie niet aan de orde. Het beperken van het aantal voertuigen is niet mogelijk.

Het toepassen van een stiller wegdek zou een optie kunnen zijn (dubellaags ZOAB). De reductie bedraagt ongeveer 5 à 6 dB (hetgeen nog niet voldoende is). Bovendien is dit verhardingstype alleen geschikt voor snelwegen, waar het verkeer de open structuur door de rijsnelheid schoon houdt. Daardoor is dit geen optie vanwege de beheerskosten.

Omdat de Stationsweg West deel uitmaakt van de hoofdwegenstructuur ligt dit niet voor de hand de snelheid van 50 naar 30 km/uur te verlagen. Mogelijk zullen hier ook andere aspecten zoals veiligheid en verkeerskundig een bezwaar opleveren. Wanneer de betreffende weg een 30 km/uur weg zou worden zal het geluidniveau worden verlaagd met circa 3 dB.

Het toepassen van een geluidscherm ter plaatse van de Stationsweg West is in de onderhavige situatie niet aan de orde, omdat er bezwaren zijn van stedenbouwkundige aard.

Een hogere waarde kan alleen worden verleend als aan één van de criteria uit de beleidsregels Wet geluidhinder van de Gemeente Woudenberg wordt voldaan. In dit geval kan hieraan worden voldaan omdat deze woningen worden gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing en/of de gekozen situering vervult een doelmatige functie als akoestische afscherming voor bestaande en nieuwe te bouwen geluidgevoelige bestemmingen. Ook wordt voldaan de criteria dat de betreffende woningen ten minste één geluidsluwe zijde hebben en de buitenruimte(n) die als verblijfsruimte word(t)(en) gebruikt zijn aan de geluidsluwe zijde gesitueerd.

Hiermee wordt voldaan aan de genoemde criteria en zal een hogere waarde procedure worden doorlopen.

Bouwbesluit

Ten behoeve van de bepaling van eventuele geluidwerende voorzieningen, dient gerekend te worden met de gecumuleerde geluidbelasting (Stationsweg Weg en Laan 1940-1945) exclusief de aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder. Extra geluidwerende voorzieningen kunnen noodzakelijk om het maximale binnenniveau niet te overschrijden.

Het maximaal toelaatbare binnenniveau ter plaatse van woningen bedraagt 33 dB. Conform het Bouwbesluit wordt als uitgangspunt genomen dat een gevel van een gebouw een minimale geluidwerende waarde heeft van 20 dB. De grenswaarde van 53 dB voor de toetsing van het bouwbesluit wordt ter plaatse van enkele gevels van de vrijstaande en de twee onder een kapwoning overschreden.

Conclusie

Uit de rekenresultaten uit het onderhavig blijkt dat:

- de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de Stationsweg West wordt ter plaatse van de vrijstaande woningen de twee onder een kapwoning overschreden. Hiervoor dient na afweging van maatregelen een hogere grenswaarde procedure gevolgd te worden. De hogere grenswaarde die aangevraagd dient te worden is maximaal 55 en 54 dB voor respectievelijk de toekomstige vrijstaande en twee onder een kapwoning;
- de grenswaarde van 53 dB voor de toetsing van het bouwbesluit wordt ter plaatse van enkele gevels van de vrijstaande en de twee onder een kapwoning overschreden. Daarom zijn er aanvullende geluidwerende voorzieningen noodzakelijk om aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB ten gevolge van wegverkeerslawaai in de verblijfsgebieden in woningen te kunnen voldoen.

5.6. Bedrijvigheid

Algemeen

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

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

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

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

functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 8: Omgevingstype.

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

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

Bestaande situatie

Het gebied langs de Stationsweg West heeft een gemengd karakter (functiemenging met onder andere detailhandel, horeca, dienstverlening, bedrijvigheid en woningen). Hier is in het bestemmingsplan Woudenberg Dorp bedrijvigheid uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan, omdat vanwege de concentratie aan bedrijven ook sprake is van gemengd gebied. De rest van het plangebied is te karakteriseren als een rustige woonwijk, waarbinnen bedrijvigheid uit milieucategorie 1 is toegestaan.

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd. Aan de Stationsweg West 77 is Vrieshuis Lagemaat (SBI 51.3) gevestigd. Aan de Stationsweg 93 is een autobedrijf (SBI 451) gevestigd. De activiteiten die bij beide bedrijven worden uitgeoefend behoren tot categorie 2 van VNG-brochure bedrijven en milieuzonering. Voor categorie 2-bedrijven geldt in gemengd gebied als richtlijn een afstandsmaat van 10 meter tot de woningbouw. Dit komt overeen met bedrijven als bedoeld in categorie 1. Dit betreft bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken. Overigens zullen deze bedrijven hun bedrijfsactiviteiten naar verwachting tijdens de planperiode beëindigen.

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.7. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Milieubeheer, Titel 5.2 (Wet luchtkwaliteit) samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministe-

riële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen. De bouw van 21 extra woningen draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

5.8. Veiligheid

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

Om het aspect externe veiligheid te beoordelen is de risicokaart van de provincie Utrecht geraadpleegd. Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

In en in de omgeving van de beide planlocaties is geen sprake van risicovolle inrichtingen, zoals opslag van gevaarlijke stoffen. Zowel binnen als buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die van invloed zijn op ontwikkelingen binnen het plangebied. In de omgeving van beide planlocaties zijn evenmin routes gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.9. Vormvrije mer-beoordeling

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

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

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit mer aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die

beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Door de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten zal het woon- en leefklimaat voor bestaande woningen in de omgeving verbeteren. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

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

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

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Stationsweg West 87 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0351.BP2014stationsww87-vg01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0351-03-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

6.3. Plansystematiek

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Voor de woningen is in de regels een helder afwegingskader geformuleerd ten aanzien van onder meer aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal afwijkingsbevoegdheden beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

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

6.4. Regels

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

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

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). Ten opzichte van het vigerende plan is onder meer het begrip mantelzorg toegevoegd omdat het onderhavige plan tevens een mantelregeling omvat, zoals die ook in andere plannen van de gemeente gebruikelijk is. Vanwege de afstemming met het Bor zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog toe gebruikelijk was. Zodoende sluiten Bor en bestemmingsplan naadloos op elkaar aan. Met de nieuwe term 'bijbehorend bouwwerk' wordt in het Bor een verzamelbegrip geïntroduceerd waar uitbreidingen van een hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder vallen. Ook vallen er overkappingen onder die vanwege het ontbreken van wanden niet als gebouw aangemerkt kunnen worden. De begrippen aanbouw, uitbouw en bijgebouw zijn ook gehandhaafd omdat deze in de juridische praktijk heel bruikbaar kunnen zijn. Dat geldt zeker waar het gaat om de toepassing van bestemmingsplannen waar een onderscheid in de regels voorkomt tussen aan- en uitbouwen enerzijds en bijgebouwen anderzijds.

In artikel 2 en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Groen (artikel 3), Tuin (artikel 4), Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 5) en Wonen (artikel 6). De belangrijkste aanpassingen van de gebruikelijke regelingen en de aanpassingen ten opzichte van het vigerende plan worden hieronder apart toegelicht.

Voor het openbaar gebied wordt onderscheid gemaakt tussen de bestemming "Groen" en "Verkeer - verblijfsgebied". Het openbaar groen heeft de bestemming "Groen". De parkeerhof en de voetpaden die de woningen ontsluiten hebben de bestemming "Verkeer - verblijfsgebied". Binnen deze bestemming mogen ook groen, water en nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Ook voor de uitgeefbare gronden gelden twee bestemmingen. De voortuinen van de woningen hebben de bestemming "Tuin". Binnen deze bestemming mogen erkers en erfafscheidingen worden gerealiseerd. Voor zover de woonpercelen niet de bestemming "Tuin" hebben zijn ze bestemd voor "Wonen". Woningen dienen binnen de bouwvlakken te worden gebouwd. In de bouwvlakken is door middel van een aanduiding aangegeven wat voor woningtype gerealiseerd mag worden en wat de maximum goot- en bouwhoogte mag zijn. Het is toegestaan om aan-

huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen in hoofd- of bijgebouw tot een maximum van 50 m².

Daarnaast is door middel van een afwijkingsbevoegdheid de gemeentelijke mantelzorgregeling opgenomen. Ten behoeve van mantelzorg kan ook het bijgebouw gebruikt worden voor de huisvesting van de zorgverlenende of de zorgbehoevende. Hiertoe is een uitzondering opgenomen. Bewoning van vrijstaande bijgebouwen is namelijk niet toegestaan. Bewoning houdt ook in het gebruik als logeerkamer of slaapkamer.

Algemene regels

In artikel 7 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. Artikel 8 bevat daarom uitsluitend een verbod op het gebruik van seksinrichtingen en een verbod om onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, of opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten te gebruiken.

In artikel 9 zijn algemene afwijkingsregels opgenomen om maximaal 10% van de aangegeven maatvoering af te wijken, of ten hoogste 2 meter af te wijken van bestemmings-, bouw- en/of aanduidingsgrenzen. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid voor antennemasten tot een bouwhoogte van 20 meter en voor masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie met een bouwhoogte van 40 meter.

De algemene wijzigingsregels in artikel 10 maken het mogelijk om in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van plangebied, de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zodat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 5% wordt verkleind of vergroot, en geen van de grenzen met meer dan 2 meter wordt verschoven.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 11). Het overgangsrecht in de herziening is voorts aangepast aan de inwerkingtreding op 1 oktober 2010 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De term bouwvergunning is hierbij vervangen door omgevingsvergunning.

Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 12).

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld van een particulier. De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft naast de onderzoeksaspecten echter ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten. Het bouwplan valt onder de reikwijdte van hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening (dit hoofdstuk wordt ook wel Grondexploitatiewet genoemd), aangezien het oprichten van het pand een grondexploitatieplanplichtig bouwplan is zoals aangegeven in artikel 6.12 lid 1 Wro j^o artikel 6.2.1 onder a en b Bro.

De belangrijkste uitzondering is, dat een exploitatieplan niet noodzakelijk is, als het kostenverhaal van de grondexploitatie "reeds anderszins is verzekerd". In dit geval zal de gemeente Woudenberg met de initiatiefnemer een anterieure exploitatie-overeenkomst aangaan, waarin tevens locatie-eisen en een fasering worden opgenomen. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Ook de resultaten van het overleg van de initiatiefnemer met omwonenden zullen in deze paragraaf worden verwerkt.

