

Gemeente Woudenberg

Bestemmingsplan Griftdijk 28

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Oktober 2020

Kenmerk 0351-12-T01
Projectnummer 0351-12

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3.	Bestemmingsplannen	2
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Beschrijving bestaande situatie	4
2.1.	Geschiedenis	4
2.2.	Bestaande situatie	5
3.	Relevant beleid	7
3.1.	Nationaal beleid	7
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.2.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS)	8
3.2.2.	Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)	10
3.2.3.	Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen	11
3.3.	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1.	Structuurvisie Woudenberg 2030	11
3.3.2.	Functieverandering	12
4.	Toekomstige situatie	14
4.1.	Bebouwing en terreininrichting	14
4.2.	Verkeer en Parkeren	16
5.	Milieu- en overig onderzoek	17
5.1.	Bodem en asbest	17
5.1.1.	Bodemonderzoek	17
5.1.2.	Asbest	17
5.2.	Archeologie	17
5.3.	Waterhuishouding	18
5.3.1.	Beleid	19
5.3.2.	Digitale watertoets	20
5.4.	Flora en fauna	21
5.5.	Geluid	22
5.6.	Bedrijvigheid	22
5.7.	Luchtkwaliteit	24
5.8.	Veiligheid	26
5.9.	Vormvrije mer-beoordeling	27

6.	Juridische planbeschrijving	29
6.1.	Algemeen	29
6.2.	Bestemmingsplan	29
6.3.	Plansystematiek	29
6.4.	Regels	30
7.	Uitvoerbaarheid	32
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	32
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32

1. Inleiding

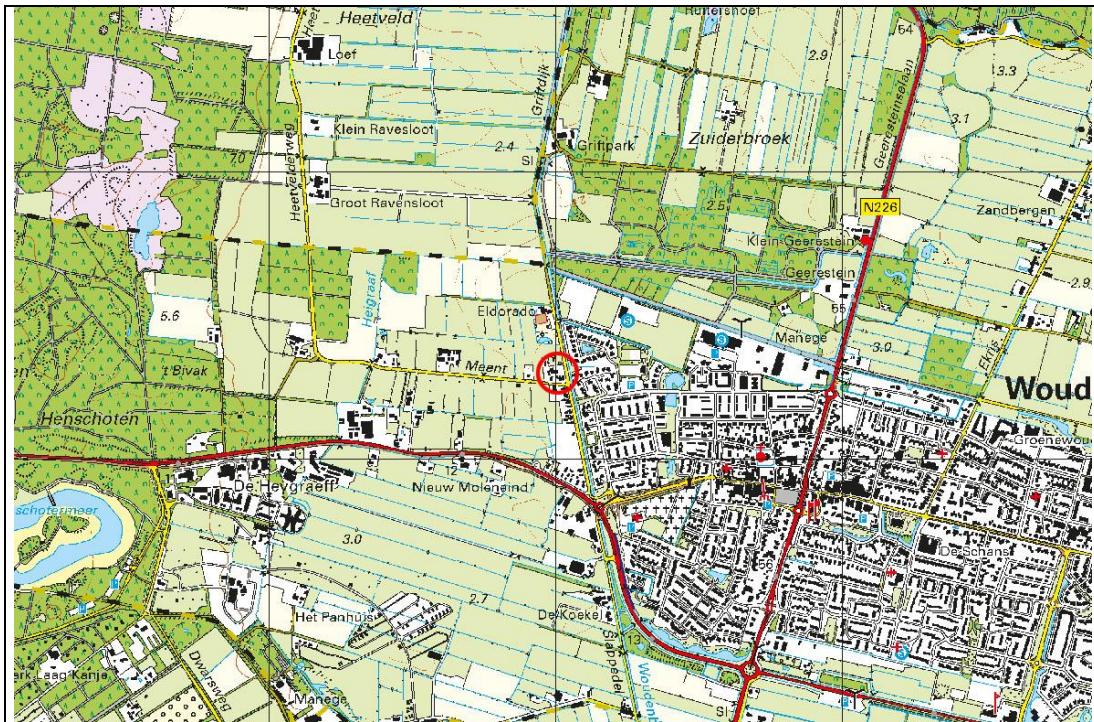
1.1. Aanleiding

Het bedrijf Stuivenberg Tuinmachines is gevestigd aan de Griftdijk 28 in Woudenberg. In verband met de groei van het bedrijf heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend om het bedrijf te mogen uitbreiden met 300 m². Op het perceel zelf zal een bedrijfsopstal van 100 m² worden gesloopt.

Het gemeentebestuur heeft in haar antwoord op dit principeverzoek aangegeven dat voor de realisatie 300 m² nieuwe bebouwing in totaal 600 m² gesloopt moet worden. Hiervoor is op het perceel Bekerweg 2-4 in Renswoude 500 m² aangekocht. Om de sloop hiervan planologisch vast te leggen, zal hiervoor een separate planologische procedure worden doorlopen.

Dit bestemmingsplan maakt de uitbreiding van het bedrijf mogelijk en 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 het bestemmingsplan Griftdijk 28 ligt aan de westkant van de bebouwde kom van Woudenberg. Het bedrijfsperceel ligt aan de westkant van de Griftdijk en maakt on-

derdeel uit van een kleinschalig bebouwingslint. Aan de oostkant daarvan ligt de Woudenbergse Grift.

Het perceel wordt aan de oostzijde begrensd door de Griftdijk. Aan de zuidkant is dat de perceelsgrens van de woonpercelen aan de Meent en de Griftdijk en aan de west- en noordkant het landelijk gebied.

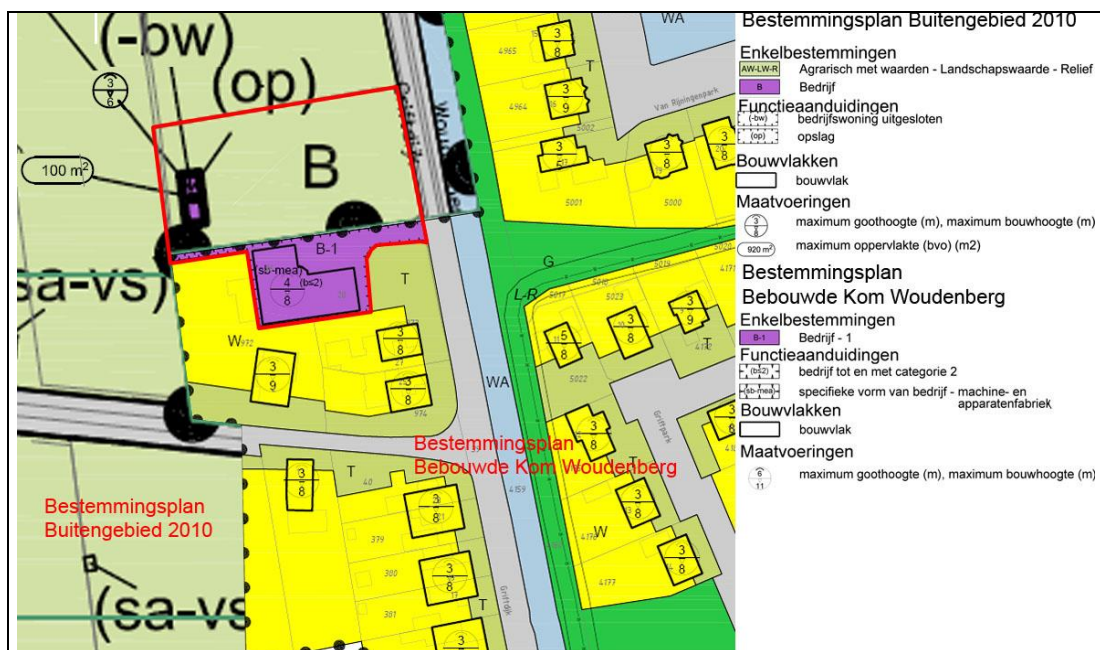
1.3. Bestemmingsplannen

Voor het huidige bedrijfsperceel vigeert het bestemmingsplan "Bebouwde Kom Woudenberg" dat door de gemeenteraad van Woudenberg op 17 december 2017 is vastgesteld. Het perceel heeft de bestemming "Bedrijf -1". Door middel van aanduidingen is aangegeven dat ter plaatse bedrijven tot en met milieucategorie 2 en een machine- en apparatenfabriek zijn toegestaan.

Voor het perceel ten noorden daarvan vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Woudenberg 2010" dat door de gemeenteraad van Woudenberg op 23 september 2010 is vastgesteld. Het plangebied heeft in dat bestemmingsplan de bestemmingen "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – Reliëf" en "Bedrijf". Door middel van aanduidingen is aangegeven dat bestemming "Bedrijf" een opslagbedrijf behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan en dat een bedrijfswoning niet is toegestaan.

De nieuwe bedrijfsbebouwing is deels binnen de agrarische bestemming geprojecteerd en daarom niet toegestaan. De gronden hebben geen dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Op grond hiervan is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Afbeelding 2: Fragment plankaart bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg.



1.4. 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.

Afbeelding 3: Historische topografie.



Ook de Griftdijk is een ontginningsas van waaruit de Polder Heetveld is ontgonnen. De Grift, een naam voor een gegraven kanaal of beek, werd halverwege de 16e eeuw geschikt gemaakt voor de afvoer van turf afkomstig uit de veengebieden in het zuiden van de Gelderse Vallei. Het onderhavige plangebied maakte tot de tweede helft van de 19e eeuw onderdeel uit van de Woudenbergse meent (een meent = grond die in gemeenschappelijk gebruik is van een dorps-gemeenschap), die in 1868 bij loting is verdeeld. Die verdeling is voor het eerst weergegeven

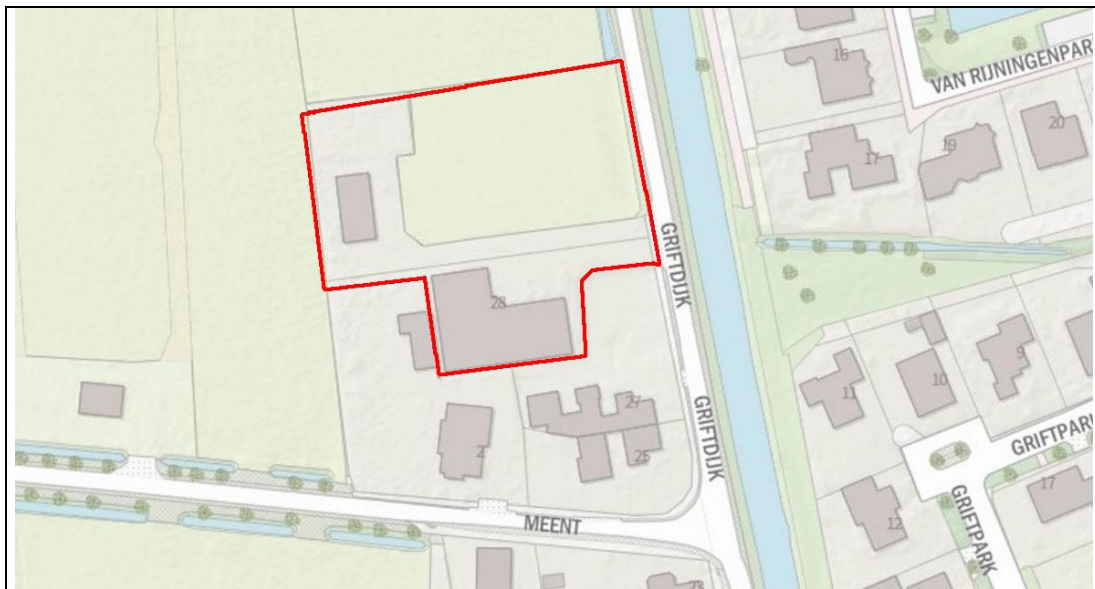
op de topografische kaart uit 1890. In het begin van de 20e eeuw wordt de voormalige meent gekenmerkt door kleinschalige kavels, evenwijdig aan de Griftdijk, die door houtsingels worden omsloten.

Op de topografische kaart uit 1973 is voor het eerst bebouwing zichtbaar op het perceel Griftdijk 28. Stuivenberg tuinmachines, dat bestaat sinds 1969, heeft zich in 1998 op het perceel gevestigd. Het bedrijf beschikt hier over een goed geoutilleerde werkplaats en een showroom.

2.2. Bestaande situatie

Direct ten westen van de Griftdijk ligt een kleinschalig, relatief open bebouwingslint met vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De woningen bestaan vooral uit één of twee bouwlagen met zadeldaken en mansardekappen. Deze kleine buurt heeft zich oorspronkelijk zelfstandig ontwikkeld rondom een oude tolplaats aan de kruising van De Grift en de Voorstraat - Zeisterweg. Hoewel deze zelfstandige ligging door de latere westwaartse uitbreiding van Woudenberg is opgeheven, is de oorspronkelijkheid van deze buurt nog goed herkenbaar gebleven in de, van de overige uitbreidingswijken, sterk afwijkende architectuur. De ligging aan de rand van het dorp en de directe nabijheid van de Woudenbergsche Grift dragen bij aan een relatief groene en landelijke woonsfeer.

Afbeelding 4: Bestaande situatie.



Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen heeft een oppervlakte van ruim 3.700 m². Op het zuidelijk perceel staat een bedrijfsruimte met een oppervlakte van 840 m² (bron: BAG-viewer) die bestaat uit één bouwlaag en een kaplaag. Het perceel ten noorden is in gebruik ten behoeve van de in- en uitrit van die bedrijfsruimte. Sinds 1998 is Stuivenberg tuinmachines op dit perceel gevestigd. Op het perceel staat een bedrijfsopstal van ongeveer 100 m² die tevens

als bedrijfsruimte is bestemd en in gebruik is voor opslagdoeleinden ten dienste van het bedrijf. Om die bedrijfsopstal te bereiken en daar rondom heen is verharding aanwezig, waarop momenteel 5 formele en 6 informele parkeerplaatsen zijn aangelegd. Voor het overige is dit perceel in gebruik als boomgaard.

Het bedrijfsperceel geeft een enigszins verrommelde indruk. Op verschillende plekken staat een auto geparkeerd. Overdag staan er machines buiten omdat de ruimte binnen noodzakelijk is voor werkzaamheden. Al met al niet de uitstraling die het bedrijf nodig heeft.

Incidenteel komen vrachtwagens naar het bedrijf voor bevoorrading. De leveranties staan vrijwel altijd op pallets waardoor het lossen in een minimum van tijd is geregeld. Meestal is een vrachtwagen binnen 10 minuten weer weg. De breedte van de toegang (10 meter) heeft er tot nu voor gezorgd dat er nooit iemand moest wachten om te parkeren.

3. Relevant beleid

3.1. Nationaal beleid

3.1.1. 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.

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. Om een zorgvuldig ge-

bruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

- eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt; mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Uit jurisprudentie (ABRS 201306183/1/R3) blijkt dat bij de realisatie van bedrijfsbebouwing van 400 m² er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, aanhef en onder i, van het Bro. De hoeveelheid bebouwing is in dit geval veel kleiner. Dit betekent dat de ladder niet hoeft te worden toegepast. De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

3.1.2. 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

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS)

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. Sindsdien zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste herijking is vastgesteld op 12 december 2016. In het provinciale beleid richt de provincie Utrecht zich nog steeds primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijven de karakteristieken van het landelijk gebied bewaard en worden zo nodig ontwikkeld.

In de Structuurvisie geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2028. Het ruimtelijk beleid is voor een belangrijk deel ingegeven door het principe van beheerste groei. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Daarbij dient de contrastwerking tussen stad en land te worden versterkt. In verband daarmee is het gewenst om nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren. De uit te breiden bedrijfsruimte is voor een deel buiten de rode contour geprojecteerd.

In het ruimtelijk beleid worden de volgende beleidslijnen onderscheiden:

- Zorgvuldig ruimtegebruik: voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water: water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vormt water een vertrekpunt;
- Infrastructuur: de beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Verstedelijking: de provincie streeft naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Daarnaast vormen Veenendaal en Woerden belangrijke opvangkernen. Elders in de provincie wordt een terughoudend verstedelijkingsbeleid gevoerd.
- Landelijk Gebied: het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid voor het landelijk gebied is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit, als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

De provincie streeft onder andere naar de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Dit kan worden bereikt door in te zetten op duurzame kwalitatief hoogwaardige oplossingen voor ruimtelijke vraagstukken. Leidend hierin is het vinden van een evenwicht tussen leefkwaliteit en de druk op de ruimte. De kwaliteiten die de gehele provincie raken betreffen het landschap, de cultuurhistorie en de natuur. Deze kwaliteiten spelen altijd een rol bij ontwikkelingen waarbij de provincie streeft naar behoud daarvan. Bescherming van deze kwaliteiten is noodzakelijk, want ze zijn kwetsbaar en onvervangbaar. De kwaliteit van het landelijk gebied draagt immers bij aan de aantrekkelijkheid en het goede functioneren van de steden. In bijzondere situaties en onder voorwaarden zijn ontwikkelingen van niet aan het landelijk gebied gebonden functies aanvaardbaar. Die situaties hebben veelal betrekking op de herbestemming van bestaande bebouwde erven en op de ontwikkeling van nieuwe kwaliteit.

Een van de situaties die in de PRS wordt genoemd, is sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing bij vrijkomende agrarische bedrijven. Naast de ruimte-voor-ruimte regeling is het ook mogelijk bij functiewijziging 50% van de agrarische bedrijfsbebouwing te slopen.

In de PRS is aangegeven dat het NatuurNetwerk Nederland (NNN), voorheen de EHS, een robuust netwerk is, gevormd door bestaande natuurgebieden, nieuwe nog te realiseren natuurgebieden en verbindingzones tussen de natuurgebieden. Enkele beheersgebieden maken ook onderdeel uit van de NNN. Dit zijn landbouwgebieden waar agrarisch natuurbeheer wordt ingezet om een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit, én aan het functioneren van de NNN. Het plangebied ligt buiten de NNN en zijn er vanuit dit oogpunt geen belemmeringen voor de onderhavige planontwikkeling.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten van Utrecht ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Ook hiervan is de laatste herijking vastgesteld op 12 december 2016. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld de EHS en de rode contouren. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten in acht moeten worden genomen. De PRV bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de PRV moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

Uit paragraaf 5.4 van deze toelichting blijkt dat het plangebied niet in het NNN ligt.

Het buitengebied van de gemeente Woudenberg is onderdeel van de aanduiding 'Landschap Gelderse Vallei'. Op grond van artikel 1.8 van de PRV bevat een ruimtelijk plan geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap. In de toelichting op dit artikel is aangegeven dat een aantasting van het landschap onevenredig is, indien het belang van de ruimtelijke ontwikkeling die door het ruimtelijk plan mogelijk wordt gemaakt niet opweegt tegen de aantasting van de kernkwaliteiten die het gevolg is van de ruimtelijke ontwikkeling. Een goede locatiekeuze beperkt de schade voor het landschap. Voorts is een goede landschappelijke inpassing vereist die in de regels van het plan is geborgd. In verband hiermee is de Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen (zie paragraaf 3.2.3) van belang. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het landschap.

In de PRV heeft het landelijke gebied de aanduiding 'Verstedelijking landelijk gebied' gekregen. Op grond van artikel 3.2 van de PRV mag een bestemmingsplan voor dit gebied in principe geen verstedelijking mogelijk maken. Verstedelijking wordt daarbij gedefinieerd als: 'nieuwe vestiging van woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en voorzieningen. Onder verstedelijking wordt mede verstaan uitbreiding van bestaande bedrijfsbebouwing van aan het landelijk gebied gebonden functies die niet worden gerechtvaardigd door een op de eigen bedrijfsvoering gerichte economische en functionele noodzaak. Onder het begrip verstedelijking vallen niet complexen ten behoeve van verblijfsrecreatie die bedrijfsmatig geëxploiteerd worden en kleinschalige dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen.'

In lid 1 van artikel 3.9 dat betrekking heeft op functiewijziging (voormalige) agrarische bedrijfsperceel naar stedelijke functie, anders dan wonen is bepaald dat een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied', bestemmingen en regels kan bevatten die toestaan dat op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bedrijfs-woning en overige bedrijfsgebouwen een stedelijke functie, niet zijnde wonen, krijgen, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw, en

- b. door sloop wordt de oppervlakte van de fysiek aanwezige bebouwing met 50% gereduceerd, waarbij te behouden historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing niet in de berekening wordt betrokken, tenzij het gaat om een nieuwe functie die bijvoorbeeld voorziet in een kleinschalige woonzorgvoorziening.

In het onderhavige plangebied zal een het bestaande bedrijfsgebouw met 300 m² worden uitgebreid. Derhalve dient de bebouwing met 600 m² te worden gereduceerd. Op het perceel Griftdijk 28 zal een bedrijfsopstal van 100 m² worden gesloopt. Voor de overige sloopmeters is een overeenkomst gesloten met de eigenaar van het perceel Bekerweg 2-4 in Renswoude. Hier wordt 579 m² gesloopt, waarvan 500 m² wordt ingezet voor de realisatie van deze ontwikkeling.. Daarmee past de ontwikkeling binnen de uitgangspunten van de PRV.

Vanuit de PRV zijn er derhalve geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

3.2.3. Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen

De provincie Utrecht heeft in 2011 een kwaliteitsgids voor Utrechtse Landschappen opgesteld. Hierbij zijn zes deelkaternen opgesteld, waaronder één voor de Gelderse Vallei waarbinnen het plangebied valt. Het katern Gelderse Vallei beschrijft enkele deelgebieden. De Griftdijk ligt in het deelgebied "Stroken".

In de omgeving van Leusden, Woudenberg en Veenendaal lag vroeger veen. daar zijn op sommige plekken nog restanten van aanwezig. De meeste gebieden zijn planmatig ontgonnen volgens het principe van de strokenverkaveling. De dorpen zijn ontstaan vanuit boerderijlinten. Om het gebied te ontwateren en turf af te voeren zijn hier rechte, zogenoemde griften aangelegd. Het landschap is halfopen en kleinschalig met vele landschapselementen.

Het landschap van het deelgebied "Stroken" in de Gelderse Vallei vraagt bij bedrijfsvergroting om afstemming op de maat en schaal van het landschap. Bebouwing vindt voornamelijk plaats in de linten. De bebouwing in het onderhavige plangebied wordt ingepast in de lintbebouwing. Door middel van randbeplanting zal het perceel landschappelijk worden ingepast. In de kwaliteitsgids worden geen uitspraken gedaan over uitbreiding van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.

Conclusie

De Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen bevat geen uitgangspunten die een belemmering vormen voor de onderhavige ontwikkeling.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. 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 bin-

dend 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.

Woudenberg is van oudsher een ondernemende gemeente. Het heeft een sterke agrarische achtergrond die na de oorlog steeds meer werd aangevuld met bedrijvigheid, dienstverlening en detailhandel. De Griftdijk behoort tot een van de kleine bedrijfslocaties.

Het beleid is erop gericht voldoende uitbreidingsmogelijkheden te bieden voor bestaande bedrijven en vestigingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijven. Het accent ligt daarbij op beheer, revitalisering, intensivering en/of herstructurering van bestaande terreinen. Dit krijgt concreet vorm met de herstructurering van bedrijventerrein Parallelweg, Nijverheidsweg, Laan van Lichtenberg en Griftdijk en de transformatie en herontwikkeling van de spoorzone (bedrijven langs de spoordijk). Hiermee wordt doorstroming en (her)ontwikkeling van bedrijven (uit de bebouwde kom) mogelijk gemaakt.

De beperkte uitbreiding van het bedrijf aan de Griftdijk 28 past binnen het beleid om bestaande bedrijven voldoende uitbreidingsmogelijkheden te bieden.

3.3.2. Functieverandering

In haar reactie op het principeverzoek van 19 april 2018 heeft het gemeentebestuur aangegeven dat in principe de uitgangspunten voor ruimte voor ruimte hier toegepast kunnen worden, mits gemotiveerd sprake is van een (aanzienlijke) kwaliteitswinst op de achterblijvende locatie in het buitengebied. In het geval op een andere locatie wordt gesloopt, dient de sloop van die vierkante meters planologisch geborgd te zijn en moeten bijdragen aan de realisatie van kwaliteitswinst op die locatie. In het algemeen is het uitgangspunt bij functieveranderingsbeleid dat de helft wordt gesloopt ten opzichte van de nieuwbouw. Dus voor 300 m² moet 600 m² gesloopt worden. Omdat aan de Griftdijk een bedrijfsopstal van 100 m² wordt gesloopt, is de aankoop van 500 m² op een andere locatie noodzakelijk.

Deze sloopmeters zijn inmiddels verworven aan de Bekerweg 2-4 in Renswoude. De eigenaar van dit perceel zal aan de noordoostzijde van de Bekerweg, kadastraal bekend gemeente Renswoude, sectie C, nr. 1509 het agrarisch gebruik beëindigen en de ter plaatse aanwezige veestal, met een oppervlakte van 590 m² te slopen. Hiervoor wordt een separate planologische procedure doorlopen. Na de sloop van de bebouwing zal het perceel worden ingezaaid met gras. Hierdoor ontstaat een weids uitzicht en zal de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeteren.

Aan de Griftdijk is in de loop der jaren al veel gedaan om de bestaande bebouwing goed te laten samengaan met de omgeving. De kwaliteit van dit gebied is hierdoor dan ook al aanzienlijk verbeterd. Doordat de uitbreiding tegen de bestaande bebouwing aan wordt gezet en de be-

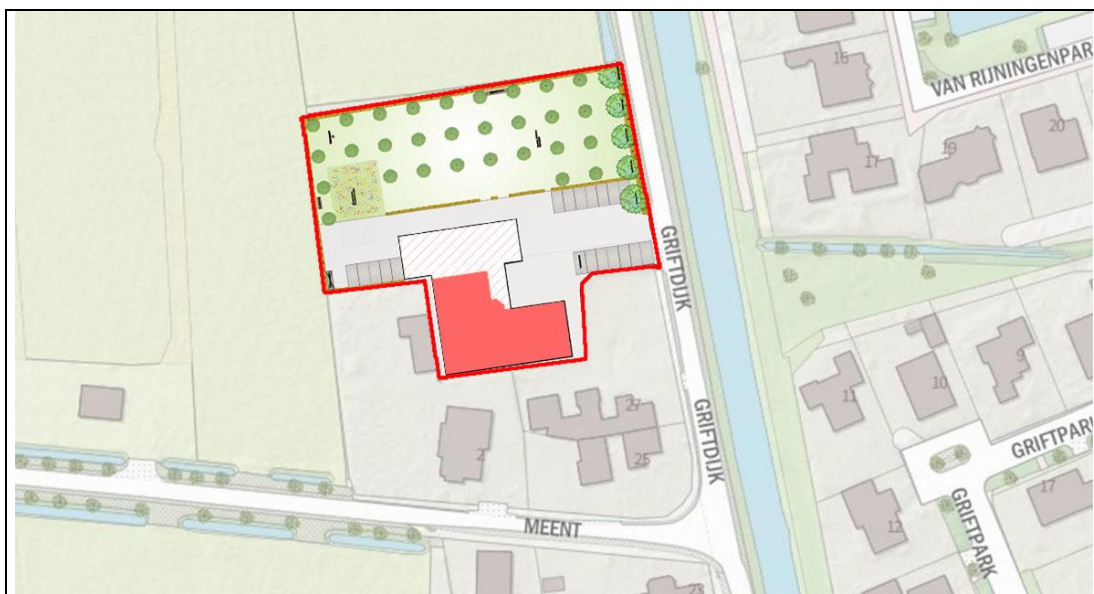
staande landschappelijke inpassing daardoor niet wordt aangetast, behoeven weinig extra maatregelen te worden genomen om de (huidige) landschappelijke inpassing te borgen.

4. Toekomstige situatie

4.1. Bebouwing en terreininrichting

De bestaande bedrijfshal zal aan de noordzijde worden uitgebreid met een hal van 300 m². Door die uitbreiding is het niet meer noodzakelijk om zoals in de huidige situatie iedere avond en ochtend tuinmachines, die in onderhoud zijn bij het bedrijf, naar buiten/binnen uit/in de werkplaats te plaatsen. Dat is na de uitbreiding niet meer nodig, omdat de nieuwbouw onder meer zal worden gebruikt voor opslag en stalling van machines en onderdelen en zal het bedrijfsperceel geen verrommelde indruk meer geven zoals nu het geval is. Daarnaast zal het kantoor in de nieuwbouw worden gehuisvest en zal er een herschikking van functies plaatsvinden waarbij de entree en baliefunctie in de nieuwbouw worden geacommodeerd. De verdieping zal gebruikt worden voor de opslag/uitbreiding van de onderdelenvoorraad voor de werkplaats en de voorraad kleinere nieuwe machines die door het bedrijf worden verkocht. De bouwhoogte van de nieuwbouw zal aansluiten op de reeds aanwezige bedrijfsruimte.

Afbeelding 5: Indicatieve toekomstige situatie.



Het personeelsbestand wordt niet uitgebreid. Door de nieuwbouw is het mogelijk de werkzaamheden efficiënter uit te voeren. Het is dan ook niet de verwachting dat de verkeersaantrekkende werking toeneemt. Voor het uitvoeren van onderhoudsbeurten is in de loop der jaren een planingsysteem opgezet. De aan- en afvoer van deze machines gebeurt hoofdzakelijk met eigen vervoer. Dit biedt een goede garantie dat er niet méér binnenkomt dan kan worden opgeslagen. Marktwerking heeft er toe geleid dat toekomstige groei minimaal zal zijn. Alles tezamen genomen kan er gegarandeerd worden dat er geen machines meer buiten zullen staan.

De bestaande bedrijfsopstal van 100 m² aan de noordwestzijde van het perceel zal worden gesloopt. Vervolgens zal het terrein heringericht worden. Daarbij wordt de verharding en de parkeer ruimte rondom de te slopen bedrijfsopstal ook weggehaald.

De parkeerverharding zal efficiënter worden ingericht. Aan de voorzijde van het terrein zullen aan weerszijden van de inrit 14 parkeerplaatsen voor klanten worden aangelegd en achter de nieuwbouw nog 5 parkeerplaatsen voor de bedrijfsvoertuigen. Ook zal daar een rijwielstalling komen. Het personeel komt in hoofdzaak op de fiets naar het werk. Diegene die met de auto komen gaan deze parkeren direct rechts naast de inrit en staan dan geheel achter de bestaande beukenhaag, volledig uit het zicht. De achterste parkeerplaatsen worden toegankelijk gemaakt via een pad van 5 meter breed langs de noordzijde van de nieuwbouw.

De wijze en frequentie van bevoorrading zal niet veranderen. Daardoor zullen er in de nieuwe situatie net als in de huidige situatie geen conflicten optreden tussen vrachtwagens en auto's van parkerende klanten.

Afbeelding 6: Artist impression bestaande (boven) en toekomstige situatie (onder, indicatief).



Rondom het terrein is op het perceel een beukenhaag ingeplant ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Alleen langs de westelijke erfgrans ontbreekt nog circa 15 meter. Na realisatie van het plan zal ook dit gedeelte nog worden ingeplant. De hagen zullen op een hoogte van 1,50 meter worden gesnoeid. Het noordelijk perceelsgedeelte blijft in gebruik als hoogstam boomgaard. Op 6 april 2006 heeft de gemeente Woudenberg een aanlegvergunning, (kenmerk GO/MV/0737) afgegeven voor de aanleg van een boerenboomgaard. Na realisatie van het plan zullen nog vier hoogstamfruitbomen worden aangeplant. Dan staat de boomgaard vol. Destijds is ook een rij bomen langs de oostelijke erfgrans (Griftdijk) gelegaliseerd. De rij

bestaat uit een inlandse eik, een tamme kastanje, een hazelnoot(boom), een walnoot en een plataan. Om een biotoop voor insecten te creëren wordt een insectenhotel geplaatst langs de westelijke perceelgrens. Op de locatie van de te slopen bedrijfsopstal wordt een bloemenveld ingericht speciaal voor vlinders en bijen. Langs de noordelijke erfgrens komt een lage bijenstal, geschikt voor meerdere kasten en/of korven. Deze stal zal gratis aan de imkerij ter beschikking worden gesteld. Waar mogelijk zullen op het terrein nestkasten voor verschillende vogelsoorten worden aangebracht.

Tussen de Griftdijk en de oostelijke beukenhaag is nog een smalle berm aanwezig. Dit is openbare ruimte. Hierin zijn al de nodige bloembollen geplant. In overleg met de gemeente Woudenberg zal deze strook op kosten van het bedrijf geheel vol worden geplant met bloembollen.

Aan de westzijde van de Woudenbergse Grift is tussen dit water en de Griftdijk een brede berm. Ter verfraaiing van het aanzien van de Griftdijk is het bedrijf bereid, in overleg met de gemeente Woudenberg, vanaf de Meent tot de brug naar de sportvelden een rij knotwilgen in te planten.

De aanleg en instandhouding van deze inpassingsmaatregelen zal als voorwaarde in de anterieure overeenkomst worden opgenomen. Voor wat betreft de instandhouding hiervan zullen daarin uitsluitend de landschappelijke inpassingsmaatregelen worden geborgd, die op eigen terrein worden uitgevoerd. Zowel voor de aanleg als instandhouding daarvan is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

4.2. Verkeer en Parkeren

Met betrekking tot de gevolgen van deze uitbreiding voor de omgeving zijn er geen zwaarwegende nadelige gevolgen te verwachten. In de vergunde situatie is er uitgegaan van de 60 verkeersbewegingen per dag in het hoofdseizoen en buiten het hoofdseizoen 30 verkeersbewegingen per dag. Dit komt overeen met de aangevraagde situatie. Er worden dan ook niet meer verkeersbewegingen verwacht dan in de huidige situatie.

Op basis van de CROW-normen zijn in de toekomstige situatie 19 parkeerplaatsen nodig. Er worden 14 parkeerplaatsen aan de zijde van de Griftdijk en 5 achter de nieuwe uitbreiding aangelegd.

5. Milieu- en overig onderzoek

5.1. Bodem en asbest

5.1.1. Bodemonderzoek

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bovendien 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.

Bij dit bodemonderzoek is de onderzoeksstrategie 'onverdachte locatie' gehanteerd. Uit de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat die hypothese geen stand houdt. In de ondergrond en het grondwater zijn enkele parameters licht verhoogd aangetoond. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning, alsmede de realisatie van een parkeerterrein. Uit het oogpunt van de milieuhygiënische bodemgesteldheid zijn er evenmin belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.1.2. Asbest

Voor de te slopen schuur is in 1995 bouwvergunning verleend. Sinds 1994 is het verboden om asbesthoudend materiaal te verwerken, bewerken of te verhandelen. Na dit jaartal is er in Nederland geen asbest meer gebruikt. Asbestonderzoek in het kader van de sloop van de schuur is derhalve niet noodzakelijk.

5.2. Archeologie

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.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn 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".

¹ PJ Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Griftdijk 28 Woudenberg, 19071001A, Nijkerk, 17 oktober 2019

Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend zijn.

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. Omdat die ondergrens niet wordt bereikt, hoeft geen archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd.

Afbeelding 7: Fragment archeologische beleidsadvieskaart.



Indien tijdens de werkzaamheden resten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze resten van cultuurhistorische waarde zijn, geldt een wettelijke meldingsplicht conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

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 Griftdijk 28 is op 7 november 2019 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. Beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed, emissies worden verbeterd, duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21).

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de Waterwet.

Waterbeheerprogramma Waterschap Vallei en Veluwe

In het Waterbeheerprogramma 2016-2021 heeft waterschap Vallei en Veluwe tactische doelen geformuleerd. Per jaarplan geeft het waterschap concreet invulling aan de daadwerkelijke realisatie van deze doelen.

5.3.2. Digitale watertoets

Door de planontwikkeling neemt het bebouwd en verhard oppervlak met ongeveer 200 m² toe. 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. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

Proces

Bij het doorlopen van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) is geconstateerd dat er in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging liggen. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is op **datum** per e-mail door het waterschap aangegeven dat zij geen aanvullende opmerkingen hebben naar aanleiding van de digitale watertoets.

5.4. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In verband met de planontwikkeling is daarom onderzoek² verricht naar de aanwezige flora en fauna in het plangebied.

Gebiedsbescherming

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Rijntakken ligt op een afstand van ruim 10 kilometer van het gebied. Externe werking op beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied, gelet op afstand van de onderzoekslocatie en de aard van de ingreep, is niet aan de orde. Er zijn in het kader van de Wnb geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling wat betreft deze gebiedsbescherming. Het plangebied ligt niet in of grenzend aan een gebied dat behoort tot een NNN- gebied. Externe werking op beschermde NNN-gebieden is niet van toepassing binnen de Wnb. Er zijn in het kader van de Wnb geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling wat betreft deze gebiedsbescherming.

Uit de Handreiking woningbouw en AERIUS (Rijksoverheid, januari 2020) blijkt dat bij een afstand van 10 kilometer tussen de bouwlocatie en het voor stikstof gevoelige natuurgebied, dat de bouw van 50 woningen (aanlegfase) geen stikstofdepositie veroorzaakt die groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. De bouwwerkzaamheden voor de uitbreiding die in onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn vele malen kleiner. Gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige natuurgebied en het feit dat de werkzaamheden niet worden uitgebreid zal er in de gebruiksfase evenmin sprake zijn van een toename van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelig natuurgebied. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de planontwikkeling.

Soortenbescherming

Er bevindt zich een nestplatform geschikt voor de ooievaar binnen het plangebied. De nestplaats is op het moment van het onderzoek niet in gebruik. Binnen het plangebied zijn geen algemene broedvogels en-/ of hun nesten waargenomen; er is wel gelegenheid om te nestelen. Indien werkzaamheden uitgevoerd worden binnen het broedseizoen, dient voorafgaand de

² FF Solutions, Ecologisch onderzoek, Quicksan wet natuurbescherming Griftdijk 28, te Woudenberg, QS19082357, Nijkerk, 12 mei 2020

werkzaamheden een deskundige het plangebied te schouwen op aanwezigheid actieve broedplaatsen binnen het broedseizoen.

Het is aannemelijk dat grondgebonden zoogdieren incidenteel gebruik maken van het plangebied, het instellen van een werkrichting borgt de gunstige instandhouding van beschermde soorten. Bij voorgenomen werkzaamheden tijdens de winterperiode dienen voorafgaand aan de winterperiode, de potentiële verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt te worden en elders te worden gerealiseerd in het plangebied.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen wezenlijke invloed op de gunstige instandhouding van beschermde soorten en/of gebieden. Vanuit de Wet natuurbescherming zijn er daarom geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

5.5. Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder is het bedrijf geen geluidgevoelige bestemming. Derhalve is op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. In paragraaf 5.6 wordt ingegaan op het aspect geluidhinder afkomstig van het bedrijf.

5.6. Bedrijvigheid

Algemeen

In planologische procedures waarin de vestiging van een bedrijf in de buurt van woningen 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.

Toekomstige situatie

In het vigerende bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg heeft het perceel de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machine- en apparatenfabriek" met maximaal milieucategorie 3.2. Voor milieucategorie 3.2 geldt in rustig buitengebied een richtafstand van 100 meter tot woningen. De nieuwbouw betreft een uitbreiding opslag van gebruikte en te repareren machines en kantoorruimte. Conform het akoestische onderzoek worden de geluid makende activiteiten uitgevoerd in de bestaande werkplaats. Ook de verkeersaantrekkende werking neemt niet toe (zie paragraaf 4.2).

Door de uitbreiding van het bedrijf verandert de afstand tot de dichtstbijzijnde woning niet. De afstand tot de dichtstbij gelegen woning blijft circa 6 meter. Er wordt in de huidige situatie en na de verbouwing daarom niet voldaan aan deze richtafstand. Om te bepalen of er na de uitbreiding sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening is akoestisch onderzoek³ uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn daarin getoetst aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en aan planologische toetswaarden.

Ondanks de korte afstand en de relatief hoge categorie indeling zoals aangegeven in de brochure bedrijven en milieuzonering blijkt uit de resultaten van het onderzoek dat de geluidimmissie voor de representatieve bedrijfssituatie ook na de uitbreiding van Stuivenberg blijft voldoen aan de richtwaarde van 45 dB(A) volgens de VNG handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Bij overwerk dat incidenteel in de avondperiode wordt uitgevoerd, wordt voldaan aan de eisen volgens het Activiteitenbesluit voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 45 dB(A) en voor het maximale geluidniveau van 65 dB(A). Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geluidimmissie ook na de uitbreiding van Stuivenberg voldoet aan de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit voor zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de maximale geluidniveaus. Vanuit akoestisch oogpunt is ook na de uitbreiding van Stuivenberg sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen knelpunten voor de uitbreiding van het bedrijf.

5.7. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 'Milieukwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer is onder Titel 5.2 "luchtkwaliteitseisen" de regelgeving voor luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu opgenomen. Deze regelgeving staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Artikel 5.16, lid 1 uit de Wet milieubeheer geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (lid 2) mogen uitoefenen. Als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

³ Peutz bv, Stuivenberg Tuinmachines Woudenberg Akoestisch onderzoek geluid naar omgeving, FD 3615-1-RA-001, Zoetermeer, 4 december 2019

- een project leidt -al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Samen met de Wet luchtkwaliteit zijn op 15 november 2007 de AMvB "Niet in betekende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide bijdraagt is NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. De 3%-grens komt overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren. Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Detailhandel worden niet genoemd in het Besluit NIBM. Het halen en brengen van materialen levert slechts een zeer marginale bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De emissie van NO₂ wordt voor 95% veroorzaakt door energieverbruik, met name in het verkeer en door de industrie (verbranding). Daarom is met de NIBM-tool 2019 (bron: www.infomil.nl) een berekening gemaakt.

Uit de worstcase berekening met de NIBM-tool (zie afbeelding 9), waarbij ook de bestaande verkeersaantrekkende werking is meegenomen, blijkt dat de extra bijdrage van het verkeer 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving. Op grond van deze redenering kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

In aanvulling hierop blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan dat de luchtkwaliteit ter plaatse als relatief goed kan worden gekwalificeerd vanwege de afwezigheid van wegen met een relatief hoge verkeersintensiteit in de nabijheid van het plangebied. Derhalve is het niet noodzakelijk in het kader van het bestemmingsplan de concentraties van de luchtkwaliteitrelevante stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in kaart te brengen.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2017, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (15,4 microgram per m³) en fijn stof (18,0 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (10,9 microgram per m³) bevindt zich beneden de

wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Afbeelding 9: Berekening NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Jaar van planrealisatie			2019
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			32
Aandeel vrachtverkeer			37,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,13
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

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.

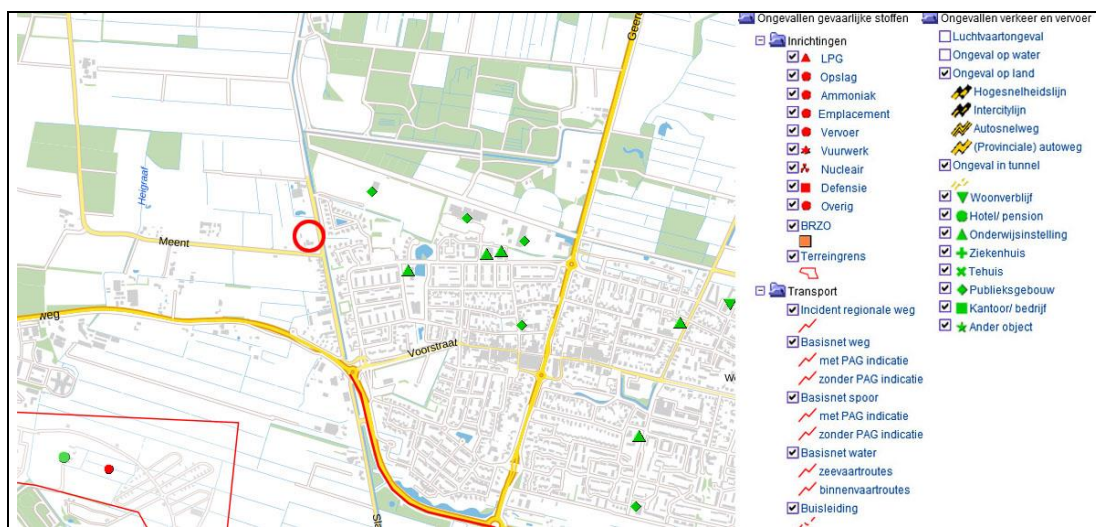
De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):**
Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):**
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als recht-

streeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een onge-
 woon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen routes gevaarlijke stoffen,
 buisleiding en/of bedrijven aanwezig zijn die met gevaarlijke stoffen werken. Derhalve is geen
 onderzoek externe veiligheid noodzakelijk.

Afbeelding 10: Fragment risicokaart.



Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planont-
 wikkeling.

5.9. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven
 aan 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 onderzoeksverplichtin-
 gen 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.

Het is niet nodig om voor alle nieuwe activiteiten een mer-procedure te volgen. De verplichting
 voor een mer-procedure ontstaat als de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage C van het
 Besluit mer, de activiteit daarbij in omvang minimaal gelijk is aan de daarbij vermelde drempel-

waarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in één van de in het Besluit mer aangewezen wettelijke plannen of besluiten.

Daarnaast kan een activiteit mer-beoordelingsplichtig zijn op basis van het Besluit mer. Dit is het geval wanneer de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage D van het Besluit mer, de activiteit minimaal gelijk is aan de vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in de aangewezen plannen of besluiten. Voor plannen geldt overigens al een directe planmer-plicht wanneer het plan een kader vormt voor activiteiten uit bijlage D van besluit mer die de (indicatieve) drempelwaarden overschrijden. Voor activiteiten onder de drempelwaarde van bijlage D, bestaat sinds de wijziging van het Besluit mer van 1 april 2011 de verplichting tot een zogenaamde vormvrije mer-beoordeling.

Op grond van bijlage D geldt voor stedelijke ontwikkelingsprojecten een mer-plicht bij uitbreidingen met een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer (D11, onder nummer 2). In dit geval is sprake van een uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlakte van 200 m². Derhalve geldt geen mer-plicht.

De consequentie van deze regeling is echter ook dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan mer. 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 mer-regelgeving, wordt de term vormvrije mer-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije mer-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 toetsing dient te worden uitgevoerd aan de hand van de criteria uit bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). 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 mer-beoordeling. Op basis van deze onderzoeken naar milieuaspecten kan worden geconcludeerd dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen. Geconcludeerd kan worden dat er geen mer(-beoordeling) noodzakelijk is op grond van het Besluit mer.

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 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 Griftdijk 28 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0351.BP2019griftd28-ow01) 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 0351-12-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. 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). In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - Reliëf" en "Bedrijf - 1". Hiervoor zijn de relevante onderdelen overgenomen uit de beide bestemmingsplannen (zie paragraaf 1.3) die voor het plangebied vigeren.

In het plangebied is bij de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - Reliëf" geen bouwvlak aanwezig. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is geen bebouwing toegestaan. Alle bepalingen die betrekking hebben op het bouwvlak zijn niet in het onderhavig bestemmingsplan opgenomen. De bestemming omvat een omgevingsvergunningplicht om het waterhuishoudkundig systeem, de landschapsstructuur en het groot- en kleinschalig reliëf te beschermen.

In de bestemming "Bedrijf - 1" met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machine- en apparatenfabriek' is het bouwvlak vergroot, zodat de nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Het volledige bouwvlak mag worden bebouwd. Ter plaatse zijn naast dit bedrijf ook bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Een bedrijfswoning is net als in de huidige situatie niet toegestaan.

In de bestemming "Bedrijf" is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaalt dat binnen één jaar na gereedmelding van de nieuwbouw de gronden dienen te zijn ingericht en ingericht te blijven overeenkomstig het inrichtingsplan zoals opgenomen als bijlage bij de regels.

Algemene regels

In artikel 5 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

In de algemene bouwregels (artikel 6) zijn algemene regels opgenomen met betrekking tot bestaande maatvoering en ondergronds bouwen.

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 7 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 8 zijn algemene afwijkingsregels opgenomen om maximaal 10% van de aangegeven maatvoering af te wijken. Daarnaast zijn afwijkingsbevoegdheden voor antennemasten tot een bouwhoogte van 15 meter en kleine gebouwtjes in dit artikel opgenomen.

De algemene wijzigingsregels in artikel 9 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 10% wordt verkleind of vergroot, en geen van de grenzen met meer dan 3 meter wordt verschoven.

In de overige regels (artikel 10) zijn bepalingen opgenomen wat betreft het moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

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).

Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 12).

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient in het kader van een bestemmingsplan onder andere inzicht te worden geboden in de economische uitvoerbaarheid van het plan binnen de wettelijke planperiode van tien jaar. Op de gemeente rust de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan.

De gemeente kan hiervan afzien indien kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door het sluiten van een overeenkomst dan wel indien de gemeente eigenaar van de betreffende gronden is en het kostenverhaal verzekerd is door de grondopbrengst bij de verkoop ervan.

Bij deze ontwikkeling is door de gemeente en de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten, waarin is vastgelegd dat de initiatiefnemer alle te maken plankosten voor zijn rekening neemt. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan verzonden aan een aantal instanties. De provincie Utrecht en de Veiligheidsregio Utrecht hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben. Naar aanleiding van de reactie van het Waterschap Vallei en Veluwe is de paragraaf over hun beleid geactualiseerd.

De initiatiefnemer heeft op 17 december 2019 tijdens een inloopbijeenkomst omwonenden geïnformeerd over de planontwikkeling. Daarnaast is nog een aantal omwonenden thuis bezocht. In het algemeen overheerste hierbij een positieve stemming. Eén omwonende is mordicus tegen de planontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan Griftdijk 28 wordt gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegd. Gedurende de periode van ter inzage legging kan een ieder een zienswijze indienen. Een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording daarop zal te zijner tijd worden opgenomen in deze paragraaf.

