

Gemeente Woudenberg
Bestemmingsplan
Westerwoud 2016

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Juli 2016

Kenmerk 0351-07-T01
Projectnummer 0351-07

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3.	Bestemmingsplan Westerwoud	2
1.4.	Karakter bestemmingsplan	2
1.5.	Leeswijzer	3
2.	Beschrijving bestaande situatie	4
2.1.	Geschiedenis	4
2.2.	Bestaande situatie	5
3.	Relevant beleid	6
3.1.	Nationaal beleid	6
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Gemeentelijk beleid	8
4.	Toekomstige situatie	13
4.1.	Algemeen	13
4.2.	Verkeer	14
4.3.	Groen en water	14
5.	Milieu- en overig onderzoek	16
5.1.	Bodem	16
5.2.	Archeologie	16
5.3.	Waterhuishouding	17
5.3.1.	Beleid	18
5.3.2.	Digitale watertoets	19
5.4.	Flora en fauna	20
5.5.	Geluid	21
5.6.	Bedrijvigheid	23
5.7.	Geurhinder	24
5.8.	Luchtkwaliteit	25
5.9.	Veiligheid	25
5.10.	Vormvrije mer-beoordeling	26
6.	Juridische planbeschrijving	28
6.1.	Algemeen	28
6.2.	Bestemmingsplan	28
6.3.	Plansystematiek	28
6.4.	Regels	29

7.	Uitvoerbaarheid	31
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	31
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
8.	Bijlagen	32

1. Inleiding

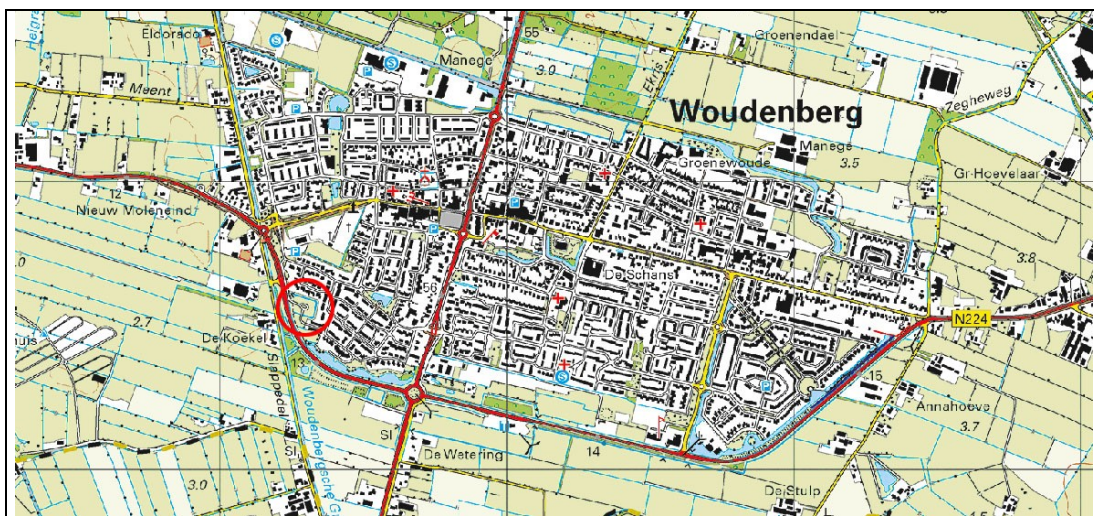
1.1. Aanleiding

In 2011 heeft de gemeenteraad van Woudenberg het bestemmingsplan Westerwoud vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om op deze voormalige volkstuinenlocatie 7 vrijstaande woningen te bouwen. Door de economische recessie in combinatie met de wijze waarop de bouwvlakken op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn aangegeven, is sindsdien slechts één woning gerealiseerd.

Om een meer marktconforme ontwikkeling mogelijk te maken, zijn de overige percelen herverkaveld, waardoor de kavels een rechthoekige hoofdopzet krijgen. Het totaal aantal kavels is bij die herverkaveling uitgebreid tot 9.

Dit bestemmingsplan maakt die herverkaveling 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.



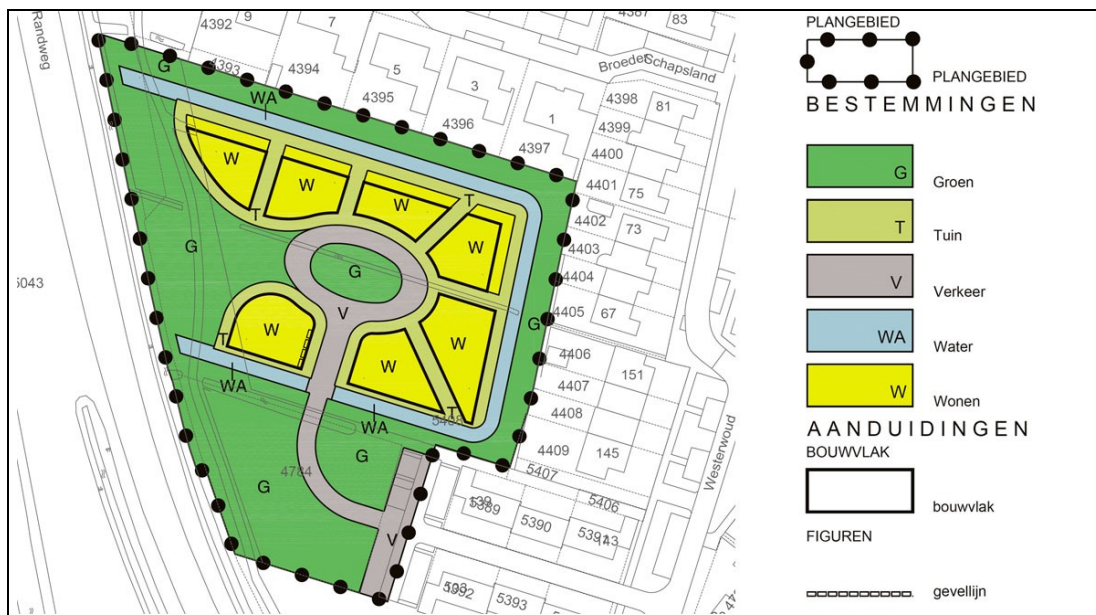
1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Westerwoud 2016 heeft hetzelfde plangebied als het vigerende bestemmingsplan Westerwoud. Het plangebied ligt ingesloten door de N224 met talud, water en hoge beplanting enerzijds en anderzijds doordat het grenst aan de achterkant van de woningen aan het Broederschapland, de Laan van Nieuwoord en het Westerwoud. Alleen via het Westerwoud is het plangebied voor autoverkeer bereikbaar.

1.3. Bestemmingsplan Westerwoud

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Westerwoud" dat door de gemeenteraad van Woudenberg op 27 september 2011 is vastgesteld. Het perceel heeft de bestemmingen "Wonen", "Tuin", "Groen", "Water" en "Verkeer".

Afbeelding 2: Fragment plankaart bestemmingsplan Westerwoud.



Het vigerende bestemmingsplan heeft een rechtstreekse bouwtitel. Voor elke woning is een bouwvlak aangegeven, waarin een woning mag worden gebouwd waarbij de goot- en bouwhoogte ten hoogste 3,5 meter respectievelijk 7,5 meter mogen bedragen.

1.4. Karakter bestemmingsplan

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Ook in het onderhavige bestemmingsplan heeft het plangebied 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.

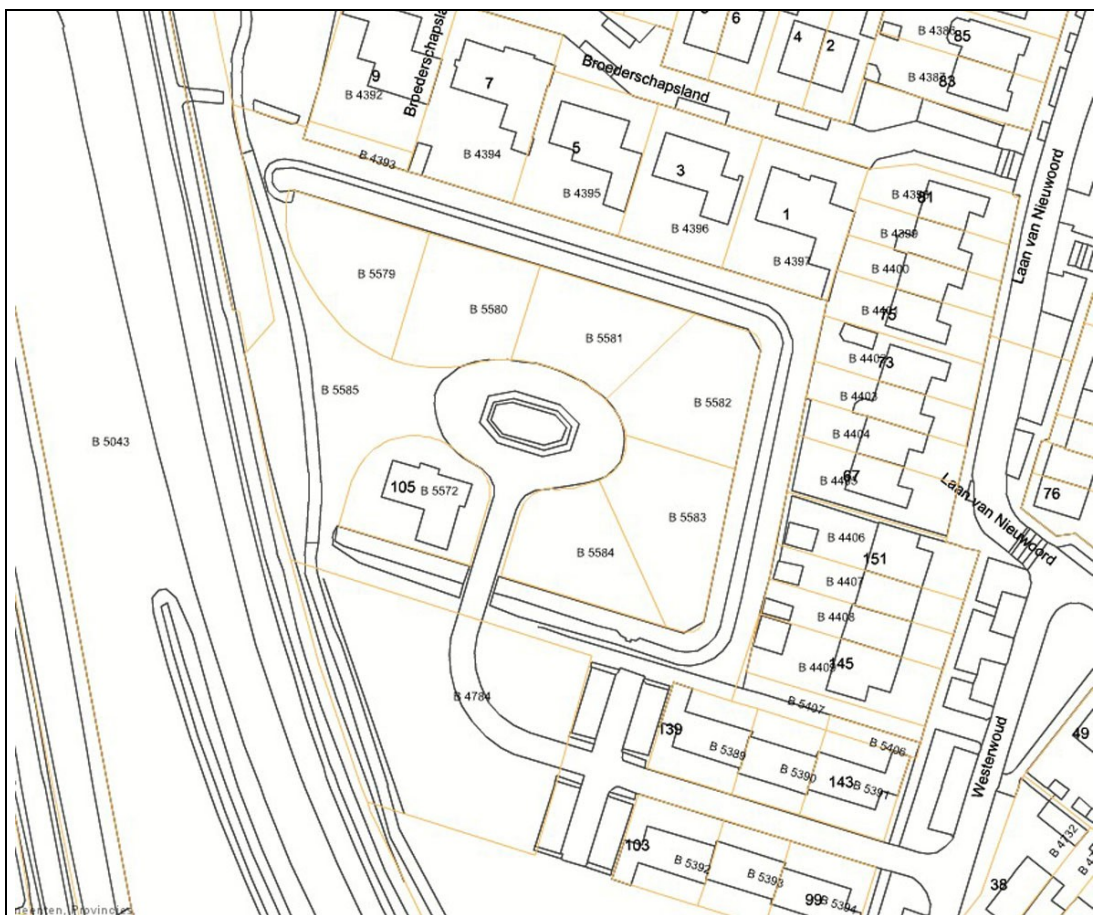
De oorspronkelijke dorpsbebouwing van Woudenberg ontstond als een kort en relatief compact bebouwingslint aan weerszijden van de Voorstraat en Dorpsstraat. Na de bouw van een laat-Romaanse kerk iets ten noordwesten van de Voorstraat en een kasteel (ter vervanging van een ouder kasteel ten zuidwesten 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.

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

Aan het einde van de 20e eeuw leidde de verdere uitbreiding van Woudenberg (en Scherpenzeel) tot een sterke toename van het verkeer door de Voorstraat en Dorpsstraat. De aanleg van de Randweg zorgde nadien voor een ontlasting van deze twee wegen. De Randweg vormt sindsdien ook een duidelijke grens van de zuidrand van de bebouwde kom van Woudenberg.

Afbeelding 3: Huidige situatie



2.2. Bestaande situatie

Het plangebied heeft een oppervlakte van ruim 9.400 m². In het plangebied is inmiddels één vrijstaande woning gebouwd. De overige percelen zijn ingezaaid met gras. In het plangebied is de weginfrastructuur aangelegd, zoals die in het verkavelingsplan uit 2011 was geprojecteerd. In de parkstrook langs de Randweg, de N224, is een geluidsscherm geplaatst. In die parkstrook ligt een doorgaande langzaam verkeersverbinding, het zogenaamde natuurpad. Daarnaast is ten zuiden van de woningbouwlocatie in die parkstrook ook een hondenuitlaatplaats (HUP) en een trapveld aanwezig.

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.

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.

Het aantal woningen neemt met twee toe ten opzichte van het aantal dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van elf woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing.

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). Sinds de vaststelling hebben Provinciale Staten de PRS en PRV enkele malen partieel herzien. 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, projectafwijakingsbesluiten 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.

De verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid rust op 2 belangrijke pijlers:

- inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling
- Ten minste 2/3 van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk worden gerealiseerd. Dit

sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave;

- behoud en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied

Het aantrekkelijk landelijk gebied moet worden behouden en versterkt, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

Deze pijlers voor de ontwikkeling dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie. Algemeen beleidsuitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen is het zoveel mogelijk benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied. Uiteraard past de onderhavige ontwikkeling binnen dat uitgangspunt.

Bij de PRS horen 13 deelkaarten. De 11 kaarten bij de PRV komen grotendeels overeen met de kaarten van de PRS. Op die deelkaarten maakt het plangebied deel uit van het stedelijk gebied. In haar verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Woningbouw is uiteraard een functie die past in het stedelijk gebied.

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. Eén van die inbreidingslocaties is de locatie Westerwoud die is gelabeld als 'in uitvoering' voor 7 woningen.

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.

De doelgroepen die aan bod komen zijn:

- starters en gezinnen die zoeken in het goedkope en betaalbare segment. Hierbij gaat het om starters en gezinnen van binnen en van buiten Woudenberg;
- gezinnen met een wooncarrière die zoeken naar een woning in het middeldure en dure segment. Hierbij gaat het hoofdzakelijk om de lokale vraag uit Woudenberg;
- vitale ouderen en senioren. Hierbij gaat het om vitale ouderen van binnen Woudenberg. Gezien de vergrijzing van Woudenberg richt de gemeente zich in principe niet op het aantrekken van ouderen en senioren van buiten Woudenberg;
- minder vitale ouderen en zorgbehoevenden uit Woudenberg.

Gezinnen met een wooncarrière die zoeken naar een woning in het middeldure en dure segment zijn de belangrijkste doelgroep om de doorstroming op de Woudenbergse markt te verbeteren. Door hen een 'stapje meer' te bieden zou hier, onder voorwaarden, snel resultaat behaald kunnen worden. Als maatregel om dit te bereiken wordt onder meer voorgesteld om meer differentiatie in het aanbod te creëren door het ontwikkelen van niches in de koopsector. Het ontwikkelen van het middeldure en dure segment wordt aantrekkelijker wanneer individuele woonwensen een plek krijgen. Hiermee wordt het kwalitatieve aanbod in Woudenberg vergroot en verbreed. De locatie Westerwoud (vrije kavels) wordt als goed voorbeeld hiervan beschouwd. Het gaat hier om een unieke kleinschalige en daarmee minder risicovolle locatie waar niet alleen vraag naar is vanuit gezinnen, maar die ook zichtbaar iets nieuws toevoegen aan de bestaande voorraad van Woudenberg. Het woningaanbod in het plangebied past zodoende binnen de uitgangspunten van de Woonvisie 2013+.

Welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente Woudenberg dient als uitgangspunt in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende objecten. De woningen die binnen het plangebied Westerwoud gerealiseerd worden, vallen onder "niet agrarische woonbebouwing". Hiervoor gelden de volgende criteria:

Ruimtelijke structuur:

- de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Plaatsing:

- in de directe nabijheid van de weg, is de woning georiënteerd op de weg;
- de plaatsing van bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Massa en vorm:

- de hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig;
- aan- en uitbouwen zijn in de massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden terughoudend vormgegeven;
- de gevelindeling wordt gekenmerkt door een evenwichtige hiërarchische opbouw;
- er worden ononderbroken, forse kappen toegepast;
- de nokrichting is in de verkavelingsrichting van het landschap.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik:

- de hoofdmaterialen zijn natuurlijke materialen: (bak-)steen, pleisterwerk, hout, dakpannen, riet en grasdak;
- de hoofdkleuren zijn gedempte (aard-)kleuren of stucwerk in gebroken wit of grijs;
- kleurgebruik en detaillering van aan- en uitbouwen zijn afgestemd op de hoofdmassa;
- materiaalgebruik en kleuren van bijgebouwen in de nabijheid van het hoofdgebouw zijn afgestemd op het hoofdgebouw;
- bij verbouw worden bestaande details gerespecteerd;
- de bebouwing is niet gebonden aan een bepaalde bouwstijl;
- de woningen hebben een individuele uitstraling.

Beeldkwaliteitplan

Voor het plangebied is voorheen een Beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin nog nadere eisen worden gesteld aan de bebouwing. Bij de realisatie van het nu voorliggende plan speelt de beeldkwaliteit eveneens een belangrijke rol. Op onderdelen wijkt het nieuwe plan echter af van de eerdere uitgangspunten. De nieuwe uitgangspunten sluiten zo veel mogelijk aan bij de eerdere uitgangspunten voor zowel de stedenbouwkundige - als de architectonische uitwerking.

Voor het plan gelden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten ten aanzien van de verhouding van de gebouwen in relatie tot elkaar en tot de omgeving, alsmede de inrichting van de openbare ruimte:

- de woningen zijn georiënteerd aan het hof;
- de entree van het hof wordt begeleid door representatieve gevels. Blinde gevels aan de openbare ruimte worden niet toegestaan;
- variatie in bebouwing, met een wisselend architectenhandschrift binnen een beperkt palet aan materialen en kleuren;
- hoofdmaterialisatie baksteen, toevoegingen andere natuurlijke materialen mogelijk, kleur bandbreedte bruinrood;
- kappen gedekt met gebakken pannen, kapvorm is vrij, kleur antraciet en bruin;
- wisselende nokrichtingen;
- uniforme erfafscheidingen:
 - voor- en zijerf: in de vorm van een haag van 1-2 meter hoog;
 - achtererf, natuurlijk, in de vorm van riet en knotwilgen;
- bebouwingsvrijzone tot aan de waterkant van minimaal 3 meter i.v.m. goede afstemming bestaande woningen;

- woonerf: geen onderscheid en zonering in het straatprofiel, prioriteit aan de voetganger;
- weinig auto's in het straatbeeld, minimaal 2 p.p. op eigen terrein;
- geen langsparkeren in het woonhof, parkeren door middel van collectieve parkeerplaats.

Ten aanzien van de gebouwen zijn daarnaast de volgende architectonische uitgangspunten bepaald:

- klassieke / traditionele architectuurstijl, die refereert aan het Utrechtse dorp;
- eenvoudig hoofdvolume waarop ingrepen mogen plaatsvinden (geprononceerde entreepartij, geprononceerde middenpartij, erkers en andere ondergeschikte aanbouwen, veranda's, luifels, balkons, trappartijen, dakkapellen, dakopbouw, schoorstenen, etc.);
- dakhelling is bij voorkeur 43° of steiler;
- een verzorgde gevelindeling waarin ramen, erkers en entreepartijen een rol spelen;
- zorgvuldige detaillering.

4.1. Algemeen

Het stedenbouwkundig concept gaat uit van het creëren van een leefomgeving met dorps- en landschappelijke kwaliteiten. Doordat het plangebied enigszins 'verstopt' ligt, is het realiseren van een eigen kwaliteit op deze plek erg belangrijk. De locatie Westerwoud moet een karaktervolle aanvulling op de buurt vormen met een menselijke schaal die past in de omgeving. Om dit te bewerkstellingen zijn de bestaande kwaliteiten van het gebied ingezet en versterkt. De belangrijkste daarvan vormt de parkstrook langs de N224 en de landschappelijke structuur van de slagen.

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit 9 grondgebonden vrijstaande woningen van 1,5 laag met kap met de voorkanten rondom een centraal gelegen hofje. Het plangebied wordt ontsloten via de straat Westerwoud en wordt ingericht als woonerf. De parkstrook wordt opgewaardeerd door onder andere het vergroten van de watergang in aansluiting op de zuidelijke parkstrook. Als ruimtelijke overgang en waterretentie is in 2011 in samenspraak met de klankbordgroep gekozen, om tussen de bestaande en nieuwe woningen een watergang te leggen. Deze keuze blijft door de herverkaveling onaangetast. De watergang sluit aan op de landschappelijke structuur van de slagen en is voorzien van een schouwpad aan de kant van de bestaande woningen.

4.2. Verkeer

Voor de ontsluiting van het plangebied wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur, de straat Westerwoud. De woningen krijgen een uitrit naar het hofje, die in de hoeken in mandelig eigendom wordt uitgegeven.

Het plangebied is ontsloten doordat het Westerwoud is verlengd en zal worden ingericht als woonerf. Voor de overkruizing van de watergang is een duikerbrug gerealiseerd. Om de bereikbaarheid te garanderen voor grote voertuigen, zoals vuilniswagens en brandweerwagens, is bij de inrichting van de ontsluiting rekening gehouden met minimaal benodigde manoeuvreerruimte.

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. Voor vrijstaande woningen is de parkeernorm 2,4 parkeerplaatsen per woning. Derhalve zijn 21,4 parkeerplaatsen noodzakelijk. Alle woningen hebben 2 parkeerplaatsen op eigen erf (=18 plaatsen). Centraal in de ovale hof worden 4 openbare parkeerplaatsen aangelegd. In totaal zijn er hierdoor 22 parkeerplaatsen. Bovendien zijn er, omdat parkeerplaatsen op eigen terrein niet uitwisselbaar zijn, voor bezoekersparkeren 10 extra parkeerplaatsen aangelegd ter plaatse van de reeds bestaande parkeerkoffer aan het Westerwoud. Zodoende wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernormering.

4.3. Groen en water

De toename van het aantal woning gaat ten koste van de ruime open verbinding tussen de centrale ovaal en de parkzone langs de N224. In plaats van die ruime verbinding wordt in de nieuwe verkaveling langs de noordzijde van de reeds gerealiseerde woning een wandelpad vanuit het hof naar de parkzone aangelegd. Voor het overige wordt de geprojecteerde groenstructuur ongewijzigd gehandhaafd.

Om de singel tussen de bestaande en nieuwe woningen te kunnen onderhouden is in overleg met de gemeente en het waterschap gekozen om een schouwpad aan te leggen aan de kant van de bestaande woningen. Vanaf dit schouwpad kan rijdend onderhoud worden gepleegd aan de singel. De waterkant ter plaatse van de nieuwe woningen wordt vormgegeven als damwand, dit om optimale ruimte over te houden voor het water en de tuinen. De beplanting langs de sin-

gel zorgt voor een goede afscherming van de tuinen en waarborgt op een natuurlijke manier de privacy. Het schouwpad zal worden afgesloten met een laag hekwerk (circa 1,25 meter) en is alleen toegankelijk voor het waterschap (beheerder) en gemeente (eigenaar). Om het natuurlijke beeld te behouden moet het hekwerk een natuurlijke uitstraling krijgen passend in de omgeving.

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.

In de bovengrond ter plaatse van het zuidelijk deel van de onderzoekslocatie overschrijden de concentraties koper, lood en zink de achtergrondwaarde grond. In de bovengrond ter plaatse van het overige terreindeel overschrijdt de concentratie kobalt de achtergrondwaarde. In de zintuiglijk schone ondergrond overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde. In het zintuiglijk met puin verontreinigde monster ter plaatse van één boring overschrijden de concentraties kobalt en zink de achtergrondwaarden. In het verdachte traject ter plaatse van één boring (- 2,00 - 2,30 m-mv; mogelijke sliblaag) overschrijden de concentraties cadmium, kwik, lood, zink, PCB en PAK de achtergrondwaarden. De oorzaak van de verontreiniging met zware metalen en PAK in de vaste bodem is vermoedelijk te relateren aan het voorkomen van puin. De verhoogde concentraties zware metalen, PCB en PAK ter plaatse zijn vermoedelijk te relateren aan oude slibresten.

In het grondwater ter plaatse van twee peilbuizen overschrijdt de concentratie barium de achtergrondwaarde. Ter plaatse van één van beide peilbuizen wordt tevens de concentratie nikkel in de achtergrondwaarden overschreden. Onduidelijk is wat de herkomst is van die verhoogde concentraties barium en nikkel in het grondwater.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wijzen op een lichte bodemverontreiniging. De kwaliteit van de onderzochte bodem vormt echter geen belemmering voor het beoogde gebruik: wonen met tuin.

5.2. Archeologie

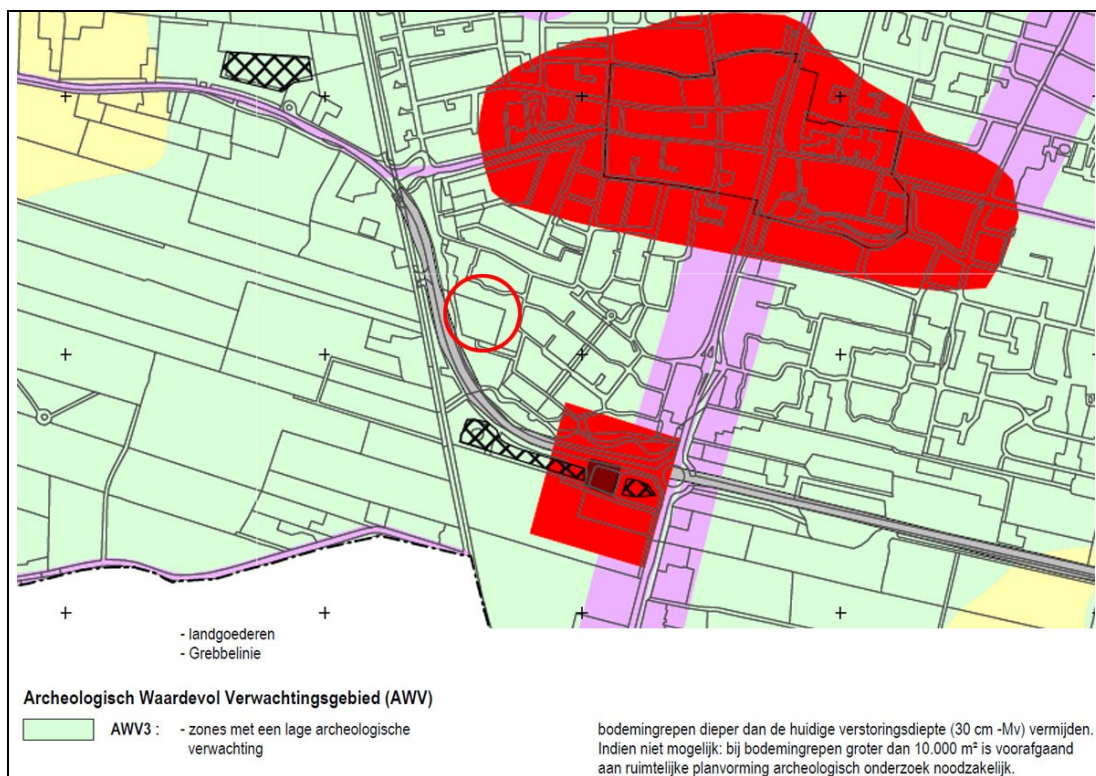
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling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

¹ BOOT organiserend ingenieursburo B.V., Verkennend bodemonderzoek Conform NEN-5740 Locatie plan Nieuwoord – volkstuintencomplex, P10-0278-001, Veenendaal, 14 juli 2010

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 bodemingrepen zijn ruimschoots kleiner. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Afbeelding 5: 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 Westerwoud 2016 is op 21 april 2016 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.

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem/Veluwe

In de Waterbeheersplannen 2010 - 2015 hebben beide Waterschappen hun ambities en uitvoeringsprogramma's vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. De plannen bepalen in grote lijnen de agenda's voor de komende zes jaar. De plannen zijn mede kaderstellend voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in de plangebieden.

5.3.2. Digitale watertoets

Door de planontwikkeling neemt het bebouwd en verhard oppervlak ten opzichte van de situatie die in het vigerende bestemmingsplan Westerwoud is toegestaan, met minder dan 1.500 m² toe. 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 watertoetsprocedure of met de 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.

5.4. 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 onderzoek² 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. In de omgeving van Woudenberg liggen verschillende delen van de EHS. Deze gebieden liggen echter op een zo grote afstand van het plangebied dat deze ontwikkelingen geen invloed op de EHS zullen hebben.

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 dat het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten. Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsge-

² Eelerwoude Zuid, Quickscan Flora en fauna Westerwoud, Definitief, Project nr. 4556, Vorstenbosch, 29 juni 2010

vonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels en vleermuizen. De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is daarom niet noodzakelijk.

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli). Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Het onderzoeksgebied is mogelijk van belang als foerageergebied voor vleermuizen. Foerageergebieden zijn alleen beschermd als het van essentieel belang is voor een verblijfplaats. Dus bij het verdwijnen van het foerageergebied zou de verblijfplaats ook verdwijnen. Met het huidige en toekomstige gebruik van het terrein is en blijft het terrein geschikt als vleermuisfoerageergebied. Indien de beplanting langs de Randweg behouden blijft, zal de functionaliteit van deze potentiële vliegroute niet worden aangetast.

Om het terrein geschikt te maken en te houden voor vleermuizen is het wel belangrijk om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te voorkomen. Geadviseerd wordt om op het terrein geen verlichting aan te brengen. Indien verlichting wel noodzakelijk is in de plannen dan moet met een gericht onderzoek worden bekeken wat de exacte functie van het gebied is voor vleermuizen.

Het is aan te bevelen om de watergang met de knotwilgen te behouden. Eventuele werkzaamheden aan de oever en watergang kunnen het beste worden uitgevoerd wanneer de larven van amfibieën zijn volgroeid (augustus) en voordat volwassen exemplaren zich ingraven voor de winterslaap (november).

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.

Het plangebied ligt binnen de geluidszones van de Randweg N224 en de Slappedel. Derhalve is akoestisch onderzoek³ uitgevoerd.

³ Raadgevend ingenieursbureau Metz B.V., Geluidsonderzoek wegverkeerslawaaai Nieuwbouwplan Westerwoud te Woudenberg, Definitief, 16.016, Giessen, 2 mei 2016.

Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van de Randweg N224 de voorkeursgrenswaarde L_{den} van 48 dB op de twee geprojecteerde woningen (nummer 7 en 8) die het dichtst bij de N224 zijn geprojecteerd, zal worden overschreden. Dit geldt voor de waarneemhoogte van 4,5 meter boven het plaatselijke maaiveld. Uit het onderzoek volgt tevens dat de ten hoogste toelaatbare waarde L_{den} van 63 dB niet zal worden overschreden.

Gelet op die overschrijding is onderzocht in hoeverre er geluidsbeperkende en -reducerende maatregelen kunnen worden toegepast. Hieruit blijkt dat (aanvullend) geluidsarm asfalt niet tot de mogelijkheden behoort omdat de Randweg N224 ter hoogte van het nieuwbouwplan al reeds van een geluidsarm asfalt (Bruitville) is voorzien. Een verdere reductie van het wegverkeerslawaai op deze wijze is dan niet meer te verwachten.

Het aanwezige geluidsscherm is in het jaar 2013 geplaatst en heeft een lengte van 275 meter en een hoogte van 2,2 meter ten opzichte van de bovenkant van het wegdek op de Randweg. Dit scherm is destijds zodanig gedimensioneerd dat, bij de direct achter dit scherm gelegen woningen, ter plaatse van de begane grond er kan worden voldaan aan de voorkeurswaarde L_{den} van 48 dB. Ter plaatse van de verdiepingen kunnen er echter nog overschrijdingen van de voorkeurswaarde plaatsvinden. Een verdere verhoging van dit geluidsscherm is om stedenbouwkundige redenen maar ook om financiële redenen niet wenselijk. Gelet op het bovenstaande is er geen verder onderzoek meer verricht naar eventuele aanvullende geluidsbeperkende maatregelen.

Voor de woningen op de kavels nummer 7 en 8, dienen ter plaatse van de verdiepingen ten hoogste toelaatbare waarden te worden vastgesteld door burgemeester en wethouders om het plan te kunnen realiseren. Uit het onderzoek blijkt dat daarbij voldaan wordt aan de "Beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder Gemeente Woudenberg 2012". Bij de aanvraag om een Omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen (Bouwbesluit 2012) moet door middel van een berekening van de geluidwering van de gevel worden aangetoond, dat maximaal toelaatbare binnenniveau niet meer dan 33 dB bedraagt. Voor de bepaling van het binnenniveau dient te worden uitgegaan van de totale geluidsbelasting van alle wegen samen. Ten behoeve van de bepaling van eventuele geluidwerende voorzieningen, dient gerekend te worden met de gecumuleerde geluidbelasting exclusief de aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder. De hoogst berekende waarde bedraagt 56 dB. Conform het Bouwbesluit wordt als uitgangspunt genomen dat een gevel van een gebouw een minimale gevelwering heeft van 20 dB. Extra geluidwerende voorzieningen kunnen noodzakelijk om het maximale binnenniveau niet te overschrijden.

De geluidsbelastingen (inclusief een aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wgh) ten gevolge van de Slappedel op alle woningen, zijn lager dan de voorkeursgrenswaarde L_{den} van 48 dB.

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 6: 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

In de directe omgeving van het plangebied zijn met uitzondering van twee agrarische bedrijven aan de Slappedel (evenwijdig aan de N224) geen bedrijven en/of voorzieningen gevestigd die uit het oogpunt van milieuzonering van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van het plangebied. Voor agrarische bedrijven is geurhinder de bepalende hinderfactor. Uit paragraaf 5.7 blijkt dat er uit het oogpunt van geurhinder geen belemmeringen zijn voor het woon- en leefklimaat in het plangebied. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er derhalve evenmin belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.7. Geurhinder

In de omgeving van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven aanwezig die mogelijk van invloed kunnen zijn op het plangebied. Dit betreffen de bedrijven aan de Slappedel 8-10 en aan de Slappedel 12.

Slappedel 8-10

Volgens de milieuvergunning die verleend is op 25 januari 2008 mag het onderhavige bedrijf 300 melkkoeien en 75 vrouwelijk jongvee houden. Voor het aspect geur is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het wettelijk toetsingskader. De Wgv maakt onderscheid in dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld en dieren waarvoor dit niet het geval is. Binnen het bedrijf worden dieren gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Voor dieren waarvoor dit niet is vastgesteld gelden vaste minimumafstanden tot aan geurgevoelige objecten. Voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 100 meter tussen het emissiepunt en de gevel van het dichtstbijzijnde geurgevoelige object. In het

onderhavige geval bedraagt de afstand van het bedrijf tot op de dichtstbijzijnde nieuwe woning ruim 115 meter. Hiermee wordt voldaan aan de minimale afstandseis.

Slappedel 12

De bedrijfsactiviteiten van het agrarische bedrijf aan de Slappedel 12 vallen onder het Besluit landbouw. De resterende bedrijfsgebouwen van het bedrijf liggen op een afstand van meer dan 100 meter en kunnen op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 niet verplaatst worden. Er wordt daarom voldaan aan de afstandseis zoals deze is opgenomen in het Besluit landbouw.

Conclusie

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

5.8. 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 ministeriële 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 2 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.

5.9. 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.

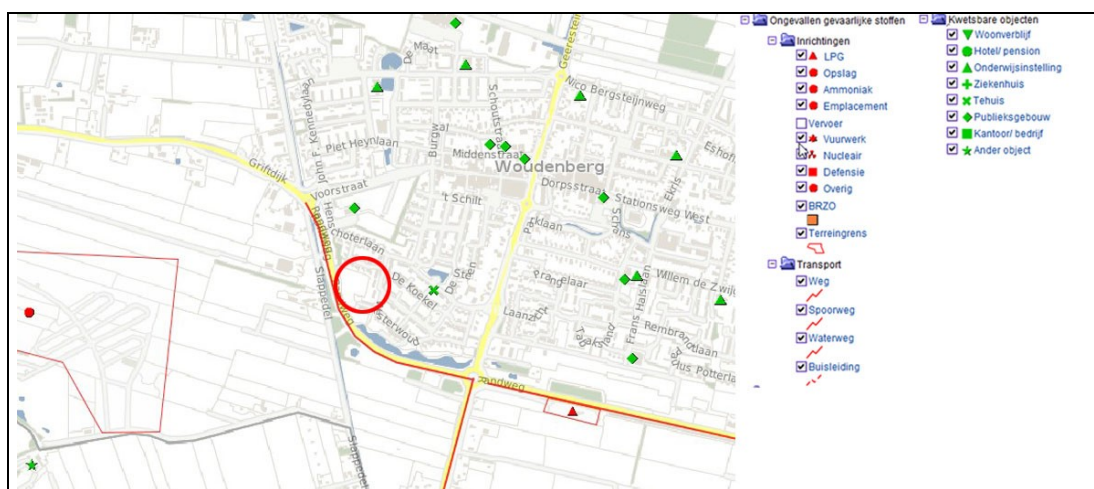
De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten 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 rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevooral voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In en in de omgeving van het plangebied 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 het plangebied zijn evenmin buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De N224 langs het plangebied is aangewezen voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze route loopt echter bij de Voorstraat dood, terwijl daar geen inrichting aanwezig waarnaar of waar vandaan gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het deel van de route gevaarlijke stoffen ten westen van de Maarsbergseweg wordt niet gebruikt en het ligt evenmin voor de hand dat deze op termijn weer in gebruik wordt genomen. Derhalve vormt deze route geen belemmering voor de onderhavige planontwikkeling.

Afbeelding 7: Fragment risicokaart.



Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.10. 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 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.

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 Westerwoud 2016 is de verzameling geometrisch bepaalde plan-objecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0351.BPwesterwoud2016-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 0351-07-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", "Verkeer - verblijfsgebied" en "Water". Het openbaar groen heeft de bestemming "Groen". De weg heeft de bestemming "Verkeer - verblijfsgebied". Binnen deze bestemming mogen ook groen, water en nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. De watergang is bestemd als "Water".

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". Per woning is een bouwvlak aangegeven. Woningen dienen binnen de bouwvlakken te worden gebouwd. De oppervlakte van een woning mag maximaal 150 m² bedragen. Om de kopers flexibiliteit te bieden is het bouwvlak echter ruimer gedimensioneerd. In de planregels is bepaald dat de maximum goot- en bouwhoogte respectievelijk 3,5 en 7,5 meter be-

dragen. 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.

Bewoning van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan. Bewoning houdt ook in het gebruik als logeerkamer of slaapkamer.

Algemene regels

In artikel 8 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 9 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 10 zijn algemene afwijkingsregels opgenomen om maximaal 10% van de aangegeven maatvoering af te wijken. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid voor antennemasten tot een bouwhoogte van 20 meter.

De algemene wijzigingsregels in artikel 11 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 12).

Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 13).

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 grondverkoop overeenkomst gesloten. 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 wordt het plan verzonden aan een aantal instanties. Alle overlegreacties worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord. De reacties worden, waar nodig, verwerkt in het bestemmingsplan.

Op 4 april 2016 is er door de gemeente in samenwerking met Trivest (ontwikkelaar) een inloopavond met betrekking tot de herverkaveling van de locatie Westerwoud georganiseerd. Omwonenden van de locatie zijn voor deze avond uitgenodigd en de avond is goed bezocht. Er zijn gedurende de inloopavond en naderhand enkele inspraakreacties ontvangen. De reacties kwamen op veel onderdelen overeen en zijn in de "Inspraaknotitie" per onderwerp samengevat en van een antwoord voorzien. De notitie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Op enkele punten is het ontwerp-bestemmingsplan naar aanleiding van de reacties aangepast.

8. Bijlagen

1. Raadgevend ingenieursbureau Metz B.V., Geluidsonderzoek wegverkeerslawaaai Nieuwbouwplan Westerwoud te Woudenberg, Definitief, 16.016, Giessen, 2 mei 2016.
2. Inspraaknotitie, gemeente Woudenberg, juli 2016.

