

Ruimtelijke onderbouwing

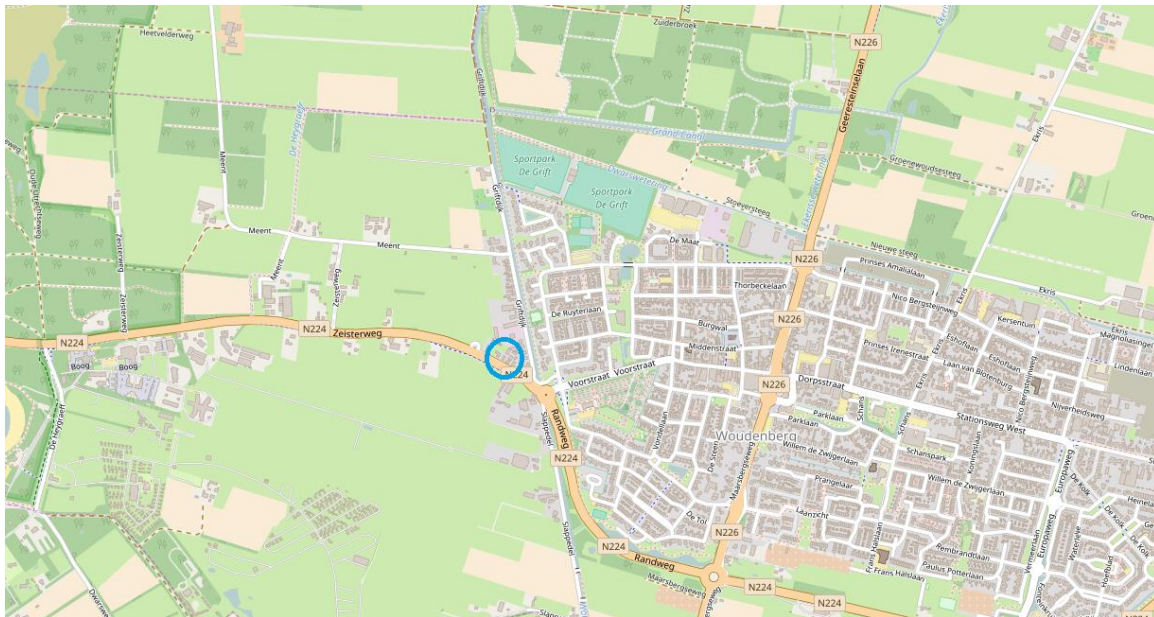
Aan : Gemeente Woudenberg
Van : Buro SRO
Datum : juli 2017
Onderwerp : Bebouwde Kom Woudenberg – Zeisterweg 12
Bijlagen : Akoestisch onderzoek
Quick scan flora en fauna

Aanleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan "Bebouwde Kom Woudenberg" heeft van 15 maart 2017 tot 25 april 2017 ter inzage gelegen. De eigenaar van het perceel Zeisterweg 12 heeft de wens om een vrijstaande woning naast de bestaande woning aan de Zeisterweg 12 te realiseren en deze ontwikkeling mee te nemen in het ontwerp bestemmingsplan "Bebouwde Kom Woudenberg". Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Huidige situatie

Het perceel bevindt zich in het westen van Woudenberg vlakbij het landelijk gebied. In het westen van het plangebied bevinden zich agrarische gronden. Ten zuiden ligt een klein bedrijventerrein en verder liggen er in de omgeving van het plangebied voornamelijk vrijstaande woningen. Tussen de Zeisterweg en het plangebied ligt een doodlopende toegangsweg, de Griftdijk. Het plangebied is een onbebouwd grasveld, dat deels is omheind en functioneert als tuin bij de bestaande woning aan de Zeisterweg 12.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)





Luchtfoto situatie plangebied, Schoutstraat blauw omlijnd en Schoolstraat rood omlijnd. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Toekomstige situatie

De eigenaar heeft het voornemen om een vrijstaande woning te realiseren in het plangebied. De nieuwe woning wordt gesitueerd in de rooilijn van de woning aan de Zeisterweg 12 en krijgt een gelijke goot- en bouwhoogte als de woning links van de nieuw te bouwen woning. De achterzijde van het perceel zal functioneren als tuin. Het plangebied wordt met een nieuwe inrit ontsloten op de Griftdijk. Er wordt op eigen terrein geparkeerd.

Uitvoerbaarheidsaspecten

Bodem

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als tuin. De toekomstige woonfunctie is geen gevoeligere functie dan de functie van een tuin. Er zijn in het plangebied ook geen bodemverontreinigende activiteiten uitgevoerd. Nader bodemonderzoek is dus niet vereist.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor bodem is hiermee aangetoond.

Lucht

Aangezien het toevoegen van één woning in het plangebied ruim onder de drempelwaarde van 1.500 woningen ligt, kan het plan aangemerkt worden als een NIBM-project. Daarmee is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

Geluid

Het plangebied ligt nabij de Zeisterweg, waar een maximale snelheid van 80 km per uur is toegestaan. Akoestisch onderzoek is daarom noodzakelijk. In het kader van de Omgevingsvergunning wordt dit nadere onderzoek uitgevoerd en indien nodig een ontheffing Hogere waarden afgegeven.

Milieuozonerings

Rondom het plangebied zijn een aantal niet-agrarische bedrijven aanwezig. Bijgevoegde tabel geeft de feitelijke afstanden en de richtafstanden van de brochure voor milieu en bedrijfszonerings van de VNG weer.

Bedrijf	Afstand tot plangebied	Richtafstand VNG
Bouwbedrijf (cat. 2 toegestaan)	50	30
Aannemersbedrijf (cat. 2 toegestaan)	80	30
Transportbedrijf (cat. 2 toegestaan)	135	30

Aan de richtafstanden van de omliggende milieubelastende functies wordt voldaan. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de wonings is daarmee gewaarborgd en er worden geen bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd.

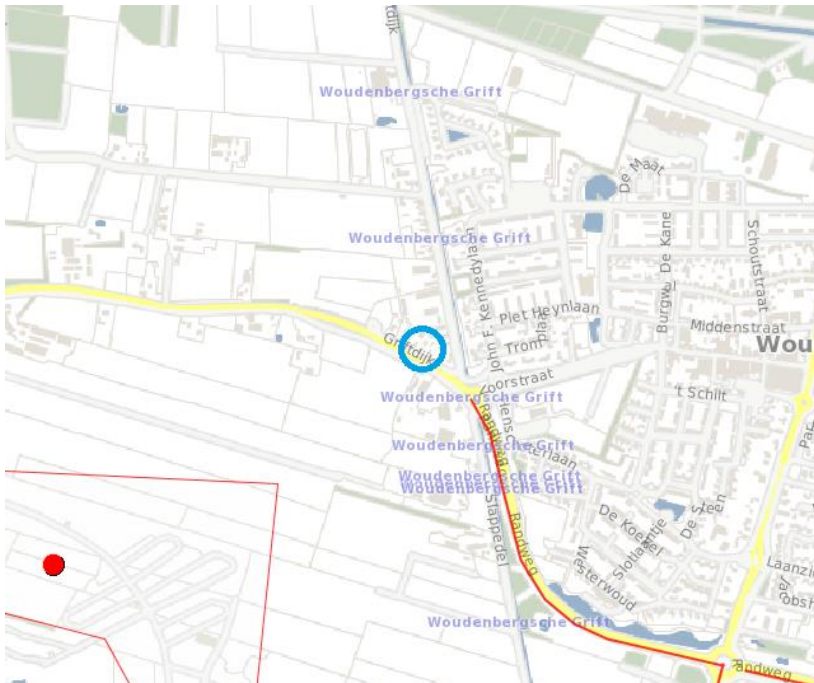
Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuozonerings.

Geur

De te realiseren woning is een geurgevoelig object. Voor het realiseren van de wonings dient te worden aangetoond of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij is gelegen op circa 450 m afstand van het plangebied. De te realiseren woning heeft geen invloed op de bedrijfsvoering van dit bedrijf, omdat er op kortere afstand al meerdere wonings aanwezig zijn, die in dat geval bepalend zijn. Aangezien er tussen de nieuwe wonings en de veehouderijen al meerdere bestaande wonings aanwezig zijn en de afstand tot de veehouderij behoorlijk groot is, kan er redelijkerwijs vanuit gegaan worden dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe wonings. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

Externe veiligheid

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart van de omgeving van het plangebied (bron: risicokaart.nl)

Op 180 m afstand van het plangebied ligt de N224/Randweg waarover volgens de risicokaart vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreft het gedeelte vanaf de rotonde Maarsbergseweg tot aan de rotonde Voorstraat/Zeisterweg. Het plangebied ligt binnen de 200-meter zone van deze weg. Volgens de RUD wordt het betreffende weggedeelte echter onterecht als transportroute voor gevaarlijke stoffen aangemerkt. Een en ander heeft te maken met een voornemen in het verleden tot vuurwerkverkoop aan de Slappedel. Dit is destijds niet doorgegaan. De route gevaarlijke stoffen is eveneens niet benodigd voor het transportbedrijf Vlastuin aan de Slappedel 2, aangezien diesel en benzine niet routeplichtig zijn. Derhalve wordt van de mogelijkheid om op het betreffende weggedeelte gevaarlijke stoffen te vervoeren in de praktijk geen gebruik gemaakt en is vervoer van deze stoffen niet aan de orde. De ligging van het plangebied ten opzichte van deze weg vormt dus geen belemmering voor het plan. Verder zijn er geen andere risicovolle transportroutes of objecten in de directe omgeving van het plangebied aanwezig, die een belemmering kunnen zijn voor het initiatief. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

Water

Binnen of rondom het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Door de bouw van de woning is er sprake van een toename van verharding. Deze toename zal echter binnen de vrijstelling van 2.000 m² liggen die het waterschap hanteert. Compensatie van de toename van het verhard oppervlak is daarom niet noodzakelijk. Er zijn geen waterschapsbelangen in het geding. Realisatie van het initiatief past binnen de uitgangspunten van het Waterschap Vallei en Veluwe.

Ecologie

Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied of een onderdeel van het NNN. Aangezien het plangebied in de huidige situatie een bijgehouden en deels omheinde tuin, met nauwelijks opgaande beplanting betreft, is het niet te verwachten dat beschermde soorten zich in het plangebied bevinden. Er wordt geen opgaande beplanting verwijderd en er worden geen poelen of sloten gedempt. Nader onderzoek is daarmee niet noodzakelijk. Op het gebied van ecologie is het initiatief uitvoerbaar.

Verkeer

De te realiseren vrijstaande woning wordt ontsloten via de Griftdijk. Voor het plan wordt aangesloten bij de parkeernormen van CROW. Voor de woning geldt een parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen. Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen om aan deze norm te voldoen. Het voldoen aan de parkeernorm wordt voorwaardelijk verplicht gesteld in het bestemmingsplan "Bebouwde Kom Woudenberg".

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor verkeer is hiermee aangetoond.

Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

In het plangebied en de directe omgeving bevinden zich geen cultuurhistorische waarden waar het plan effect op kan hebben.

Archeologie

Het plangebied ligt in een gebied met een lage archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen van 10.000 m² en 30 cm diep. Voor uitvoering van het plan is geen archeologisch onderzoek verplicht. Bijgevoegd een uitsnede van de archeologische beleidskaart gemeente Woudenberg.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor cultuurhistorie en archeologie is hiermee aangetoond.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Woudenberg, plangebied blauw omcirkeld (bron: gemeente Woudenberg)

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Deze overeenkomst zal als een separate rapportage worden opgenomen. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Conclusie

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor het realiseren van vrijstaande woning naast de woning aan de Zeisterweg 12. Deze ontwikkeling wordt meegenomen in het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Woudenberg'.