

Ruimtelijke onderbouwing

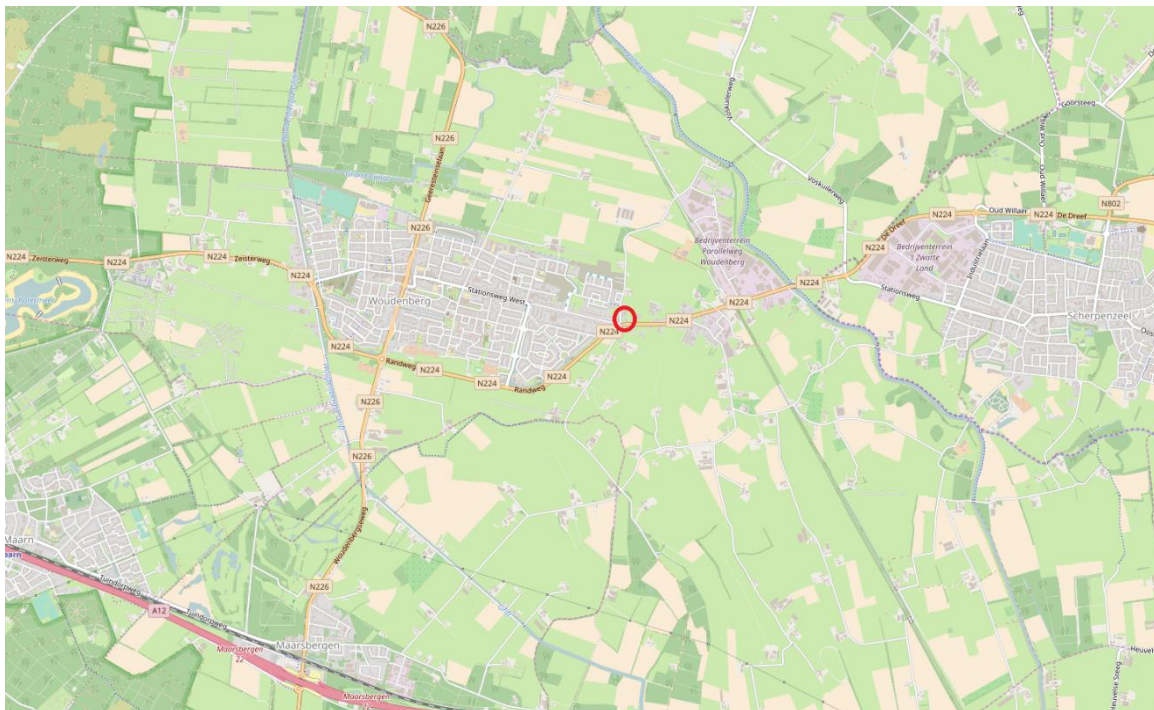
Aan : Gemeente Woudenberg
Van : Buro SRO
Datum : december 2017
Onderwerp : Bebouwde Kom Woudenberg – Hoek Stationsweg West-Zegheweg
Bijlagen : Akoestisch onderzoek
Quick scan flora en fauna

Aanleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan "Bebouwde Kom Woudenberg" heeft van 15 maart 2017 tot 25 april 2017 ter inzage gelegen. De eigenaren (Habitoo) van het perceel op de hoek van de Stationsweg West en de Zegheweg te Woudenberg hebben een inspraakreactie ingediend ten behoeve van het realiseren van twee vrijstaande woningen op deze locatie. De gemeente heeft aangegeven hier in principe medewerking aan te verlenen en het initiatief in het bestemmingsplan "Bebouwde Kom Woudenberg" mee te nemen. als kan worden onderbouwd dat het initiatief uitvoerbaar is. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Er wordt in deze ruimtelijke onderbouwing alleen ingegaan op de relevante uitvoerbaarheidsaspecten.

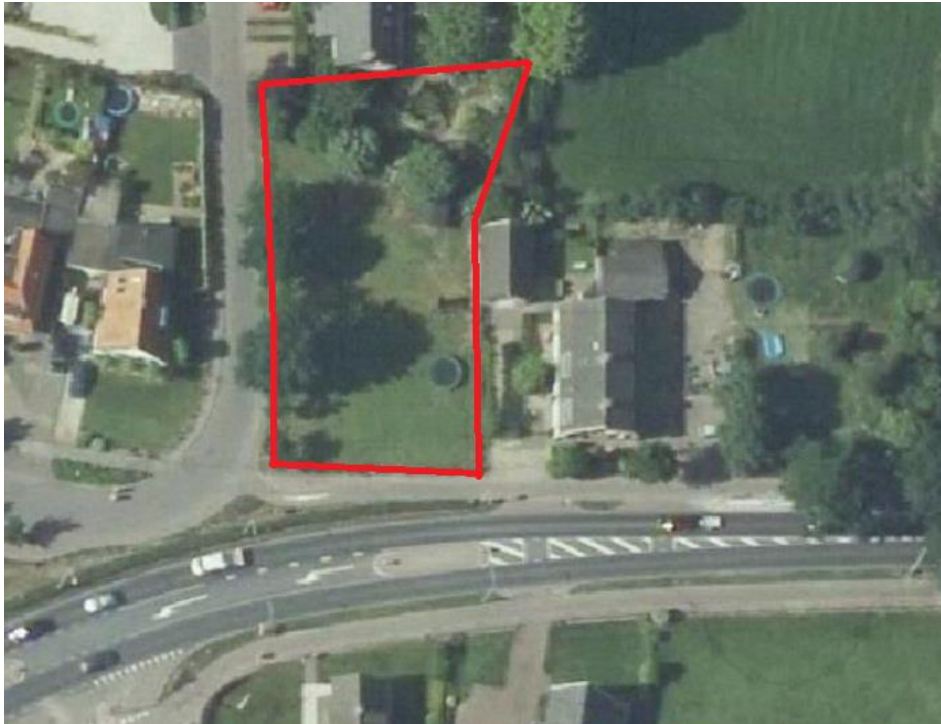
Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de rand van de stad Woudenberg. Het perceel op de hoek van de Stationsweg West en de Zegheweg ligt ingesloten tussen woningen en is in gebruik als tuin. Het perceel ligt in de bocht van de Stationsweg Oost, de doorgaande weg van Scherpenzeel naar Woudenberg. Vroeger liep de Stationsweg Oost door in de Stationsweg West. Dit was toen de doorgaande weg, waarbij de rooilijn langs deze weg doorliep.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

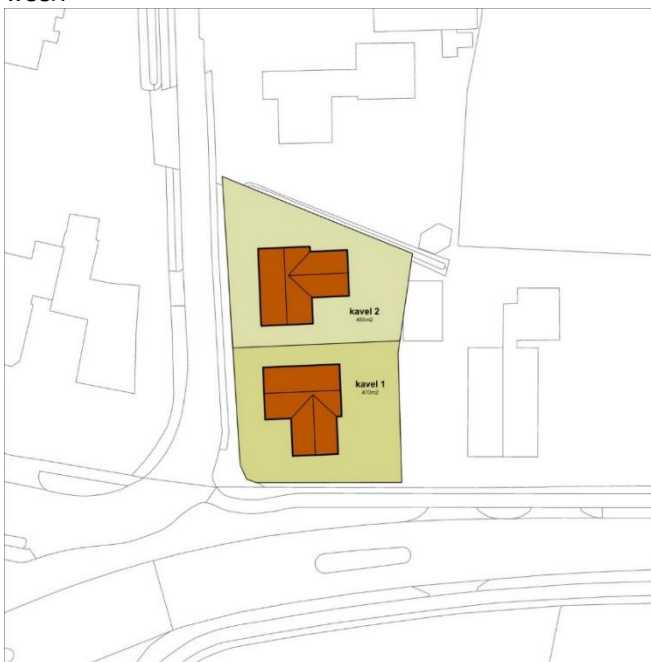




Huidige situatie plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Toekomstige situatie

Habitoo heeft het voornemen om twee vrijstaande woningen te realiseren. De woningen bestaan uit één bouwlaag en een kap. In de verkaveling die voor het perceel is gemaakt, is de noordelijke woning gericht op de Zegheweg. De zuidelijke woning zal qua architectuur op beide wegen worden georiënteerd zodat deze plek op een bijzondere manier wordt geaccentueerd. De kavels worden afgezoomd met een forse haag en ieder met een eigen inrit aangesloten op de Zegheweg. De bomen langs de Zegheweg worden gehandhaafd. Bijgevoegde afbeeldingen geven de gewenste verkaveling en uitstraling van het plangebied weer.



Gewenste verkaveling plangebied (bron: Habitoo)



De te realiseren vrijstaande woningen op het plangebied (bron: Toeck)

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

De ontwikkeling van twee woningen in het plangebied kan, aangezien de toevoeging van het aantal woningen ruim onder de drempelwaarde van 1.500 woningen ligt, 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

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de bouw van twee vrijstaande woningen op het perceel, binnen de kaders van de Wet geluidhinder mogelijk is. Uit de ligging van de berekende geluidscontouren blijkt dat de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB niet wordt overschreden. Wel wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Hogere waarden voor de woningen dienen aanvraagd te worden. Voorwaarde voor vaststelling van een hogere waarde is dat er een geluidsluwe gevel (<48 dB) wordt gerealiseerd en een binnenwaarde van 33 dB wordt gewaarborgd. Een vervolgonderzoek op basis van een ontwerpplan zal moeten uitwijzen of aan deze voorwaarden wordt voldaan. Het akoestisch onderzoek is toegevoegd als bijlage.

Op het gebied van geluid is het initiatief uitvoerbaar.

Geur

De te realiseren woningen zijn geurgevoelige objecten. Voor het realiseren van de woningen dient te worden aangetoond of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderijen zijn gelegen op 140 m, 250 m, 500 m en 600 m afstand van het plangebied. De te realiseren woningen hebben geen invloed op de bedrijfsvoering van deze bedrijven, omdat er op kortere afstand al woningen aanwezig zijn, die in dat geval bepalend zijn. Aangezien er tussen de nieuwe woningen en de veehouderijen al bestaande woningen aanwezig zijn, kan er redelijkerwijs vanuit gegaan worden dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen.

De geldende omgevingsvergunning voor het agrarisch bedrijf, gelegen op 140 meter afstand van de ontwikkeling op de hoek Zegheweg-Stationsweg, is op 22 april 2014 verleend. Onderdeel van de vergunning is de V-stacks berekening voor het vergunde aantal dieren. Uit deze berekening blijkt dat de geurbelasting op de woning aan de Stationsweg Oost 120 (gelegen tussen het agrarisch bedrijf en de ontwikkeling) 2 odeur bedraagt. Dit betreft de voorgrondbelasting die geldt op het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning. Bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt gekeken naar de achtergrondbelasting. Op basis van de bekende gegevens en berekeningen kunnen wij concluderen dat de achtergrondbelasting laag is (rond de 4 odeur). Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Flora en fauna

Voor flora en fauna is onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling op de planlocatie leidt niet tot de aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren, amfibieën, vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dient de algemene zorgplicht in acht genomen te worden. De realisatie van twee woningen aan de Zegheweg ter hoogte van de kruising met de Stationsweg West te Woudenberg is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6. Bro).

Milieuzonering

Op 30 m afstand van het plangebied is een bedrijf gevestigd. Op het betreffende perceel is categorie 2 de maximaal toegestane bedrijfscategorie. De VNG adviseert een richtafstand van 30 m voor een categorie 2 bedrijf. Aan deze afstand wordt voldaan. Het plangebied ligt niet binnen milieuocontouren van andere milieubelastende functies.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

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)

Rondom het plangebied zijn onder andere een provinciale weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, een gasleiding, en propaan- en LPG opslag aanwezig. Het plangebied bevindt zich buiten de invloedgebieden van deze locaties en vormen dus geen belemmering voor het plan.

Op 980 m ten noordoosten van het plangebied zijn ADR stoffen opgeslagen. Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgedebied (3000 m) van deze opslagplaats. Gezien de beperkte toename van aantal personen in het plangebied is er geen sprake van een significante toename van het groepsrisico. Hiermee vormt dit risicovol object geen belemmering voor het plan.

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 woningen 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.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De 2 woningen worden ontsloten via de Zegheweg.

Voor de plannen wordt aangesloten bij de parkeernormen van de publicatie 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie 2012' van het CROW. Voor de twee nieuwe woningen geldt een parkeernorm van 3 parkeerplaatsen per woning, welke op eigen terrein worden gerealiseerd. 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 heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm. Onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. De dubbelbestemming blijft voor deze locatie behouden in het bestemmingsplan "Bebouwde Kom Woudenberg". Bijgevoegd een uitsnede van de archeologische beleidskaart gemeente Woudenberg.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultuurhistorie en archeologie.



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 twee vrijstaande woning op de hoek van de Stationsweg West en de Zegheweg te Woudenberg. Deze ontwikkeling wordt meegenomen in het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Woudenberg'.