

Ruimtelijke onderbouwing

Aan : Gemeente Woudenberg
Van : Buro SRO
Datum : juli 2017
Onderwerp : Bebouwde Kom Woudenberg - Schoutstraat, naast nr. 34 - Schoolstraat 18
Bijlagen : Bodemonderzoek

Aanleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan "Bebouwde Kom Woudenberg" heeft van 15 maart 2017 tot 25 april 2017 ter inzage gelegen. De eigenaar van de percelen Schoutstraat (naast nr. 34) en Schoolstraat 18 heeft een inspraakreactie ingediend ten behoeve van het realiseren van een vrijstaande woning aan de Schoutstraat en het omzetten van de bedrijfswoning aan de Schoolstraat 18 naar een burgerwoning. 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

Beide percelen bevinden zich in de bebouwde kom van Woudenberg, ten noorden van het centrum. In de omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Aan de overzijde van de Schoolstraat is een opslagplaats van straathandel aanwezig.

Het perceel aan de Schoutstraat is gelegen tussen de woningen Schoutstraat 24 en 34 (perceelnummer 5374). Momenteel functioneert het perceel als tuin. Er is een kleine schuur aanwezig op het perceel. Aan de Schoolstraat 18 is momenteel een hobbymatig loonwerkbedrijf met een loods en bedrijfswoning gevestigd. De enige bedrijfsactiviteit die daar nog plaatsvindt is dat er één maal per 3 tot 4 weken een trekker van het perceel vertrekt en weer terugkomt.



Gewenste situatie plangebied aan de Schoutstraat (bron: Elmaat)

Uitvoerbaarheidsaspecten

Bodem

Voor het initiatief is een bodemonderzoek uitgevoerd.

PM resultaten bodemonderzoek

Lucht

Het toevoegen van een woning en het omzetten van een bedrijfs- naar burgerwoning in het plangebied kan, aangezien de toevoeging van de woning 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

Beide percelen liggen langs een weg, waar een maximale snelheid van 30 km per uur is toegestaan. Op 100 m afstand van het plangebied ligt een provinciale weg, waar een maximale snelheid van 50 km per uur is toegestaan. Doordat de nieuwe woningen van deze weg zijn afgeschermd door tussenliggende bebouwing (woningen) wordt er geen belemmering verwacht wat betreft het aspect geluid.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

Milieuzonering

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 bedrijfszonering van de VNG weer.

Bedrijf	Afstand tot plangebied	Richtafstand VNG
Straathandelbedrijf (cat. 1 toegestaan)	35	10
Keukengalerie	55	10
Kerk	90	30

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

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)

Op 2600 m ten oosten van het plangebied zijn ADR stoffen opgeslagen. Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied (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 plangebied bevindt zich niet binnen en invloedsgebied van overige risicovolle objecten of transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

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

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied zijn geen beschermde natuurgebieden met een externe werking aanwezig. Het perceel aan de Schoutstraat is in de huidige situatie in gebruik als tuin en met hekken afgeschermd van de omgeving. Beschermde soorten worden daarom niet verwacht op het perceel. Met de bestemmingsplanwijziging van het perceel aan de Schoolstraat vinden geen bouw- of sloopwerkzaamheden plaats. Er worden ook geen poelen gedempt en er wordt geen opgaande beplanting verwijderd. Door het initiatief komen geen beschermde dier- of plantensoorten in gevaar.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

Verkeer

De te realiseren vrijstaande woning wordt ontsloten via de Schoutstraat. De woning aan de Schoolstraat blijft gebruik maken van de bestaande inrit.

Voor de plannen wordt aangesloten bij de parkeernormen van CROW. Per 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 archeologisch waardevol gebied. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht bij ruimtelijke planvorming. 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.

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 een vrijstaande woning aan de Schoutstraat en het omzetten van de bedrijfswoning aan de

Schoolstraat naar een burgerwoning. Deze ontwikkeling wordt meegenomen in het bestemmingsplan 'Be-
bouwde Kom Woudenberg'.