

# Ruimtelijke onderbouwning

**Aan** : Gemeente Woudenberg  
**Van** : Buro SRO  
**Datum** : december 2017  
**Onderwerp** : Bebouwde Kom Woudenberg – Voorstraat 56  
**Bijlagen** : Gewenste situatie, bodemonderzoek

## 1. Initiatief

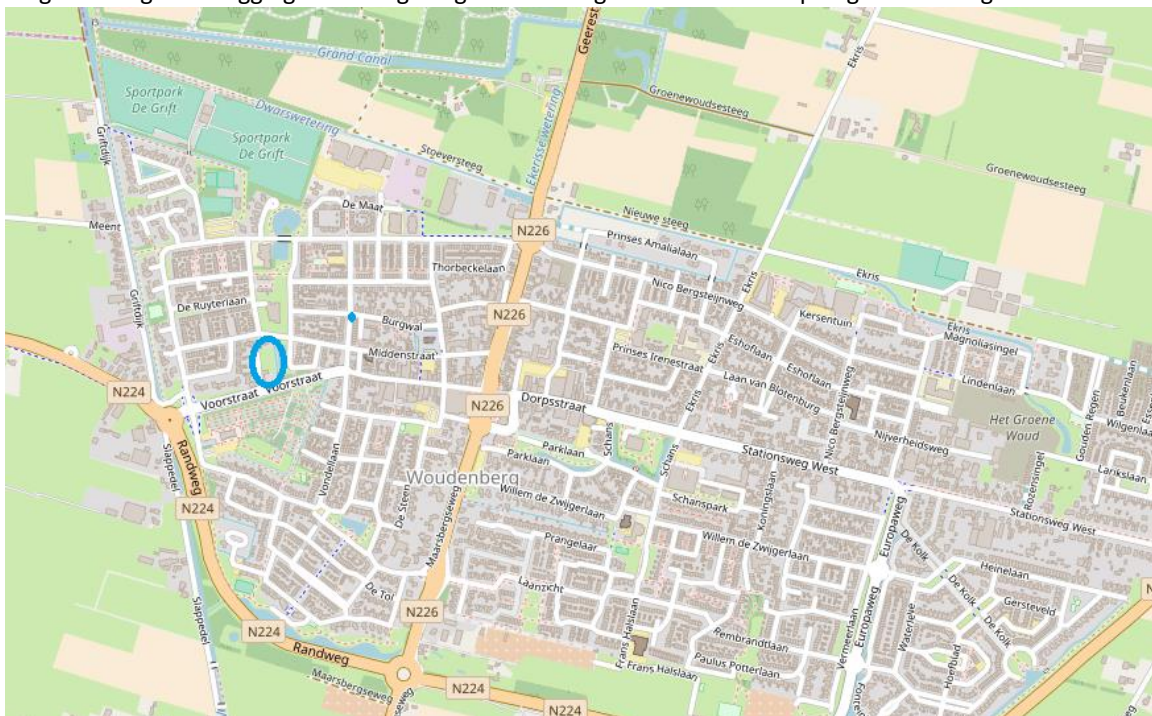
### 1.1 Aanleiding

Een ontwikkelaar heeft het voornemen om 6 vrijstaande woningen aan de Voorstraat 56 te realiseren. Het voorontwerp bestemmingsplan "Bebouwde Kom Woudenberg" heeft van 15 maart 2017 tot 25 april 2017 ter inzage gelegen. In de regels en verbeelding van dat ontwerp bestemmingsplan zijn de betreffende woningen reeds opgenomen. Voorliggend document voorziet in de ruimtelijke onderbouwning van het betreffende initiatief.

De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het plan, mits 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 onderbouwning alleen ingegaan op de relevante uitvoerbaarheidsaspecten.

### 1.2 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich in de bebouwde kom van Woudenberg, ten westen van het centrum. In de omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Ten oosten van het plangebied staan een aantal bomen met een waterpoel. Aan de overzijde van de Voorstraat is een uitvaartcentrum met begraafplaats gevestigd. Momenteel staan op het perceel een woning en een schuur. Op bijgevoegde afbeeldingen is de globale ligging in de omgeving en de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

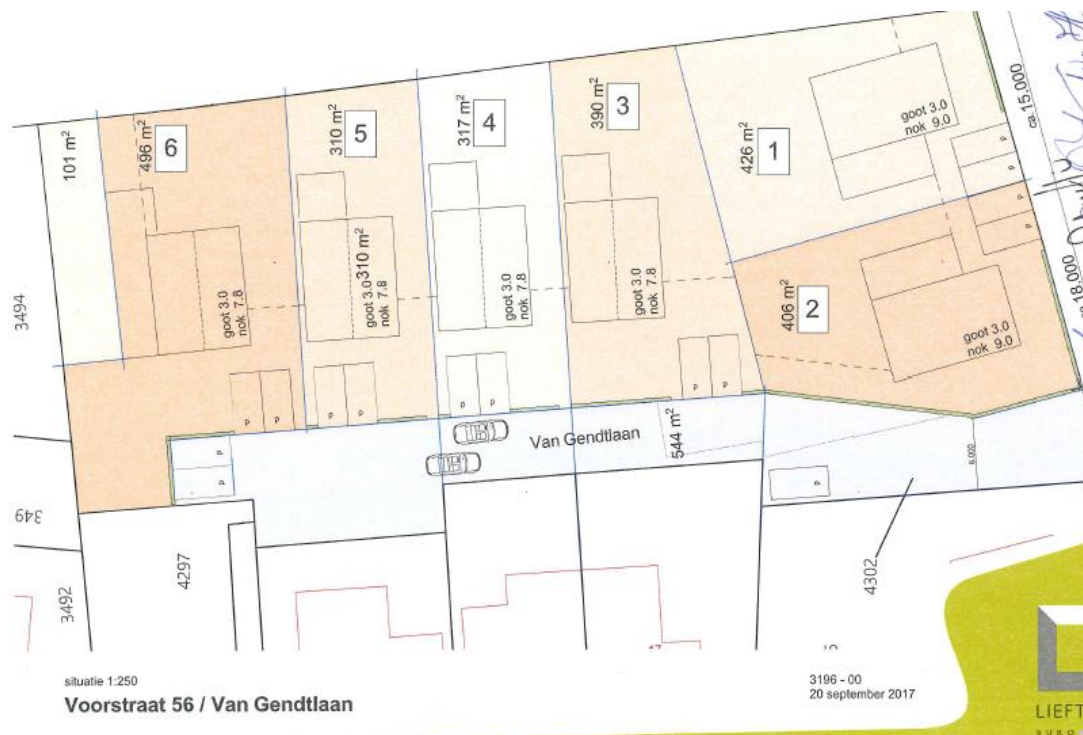




*Luchtfoto huidige situatie plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

### **1.3 Toekomstige situatie**

De ontwikkelaar heeft het voornemen om in het plangebied 6 vrijstaande woningen te realiseren. De bestaande bebouwing in het plangebied wordt gesloopt. Van de 6 woningen worden er 2 aan de zijde van de Voorstraat gerealiseerd en 4 aan de zijde van de van Gendtlaan. Iedere woning wordt voorzien van een bijgebouw en 2 parkeerplaatsen. De woningen worden ontsloten via de van Gendtlaan. Ten behoeve van de doorstroming van het verkeer weg wordt de van Gendtlaan verbreed tot 6 meter. Het aspect verkeer is nader toegelicht in paragraaf 'Verkeer'. Op bijgevoegde afbeelding en bijlage 1 is de gewenste inrichting van het plangebied weergegeven.



Gewenste situatie plangebied (bron: Liefthing)

## 2. Uitvoerbaarheidsaspecten

### Bodem

Voor het perceel is een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is wel verouderd maar geeft wel een eerste indicatie van de bodemgesteldheid. Omdat het navolgende gebruik gedurende de jaren geen risico-vol gebruik is geweest voor de bodemkwaliteit kan gelet op dit onderzoek en het gebruik na dit onderzoek kan worden aangenomen dat de grond geschikt is voor woningbouw. In het kader van de aanvraag Omgevingvergunning zal indien verzocht worden een actueel bodemrapport te overleggen,

### Lucht

Het toevoegen van 6 woningen 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

Het plangebied ligt langs de Voorstraat, waar een maximale snelheid van 50 km per uur is toegestaan. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek nog vereist is en mogelijk een ontheffing hogere waarden. Dit wordt middels het opleggen van een voorwaardelijke verplichting geborgd.

### Milieuzonering

Aan de overzijde van de Voorstraat is op circa 25 m afstand van het plangebied een uitvaartcentrum met begraafplaats gevestigd. Vanuit de brochure voor milieu en bedrijfszonering van de VNG geldt voor deze inrichtingen een richtafstand van 10 m. Aan deze richtafstand wordt voldaan, waardoor een aanvaardbaar

woon- en leefklimaat van de woningen is gewaarborgd. 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](http://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 circa 230 m ten westen van het plangebied ligt een provinciale weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied bevindt zich buiten het invloedsgebied van deze weg. Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van overige risicovolle objecten. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

### Water

Ten oosten van het plangebied ligt een waterloop en een poel. Onderhavig plan heeft geen significante effecten op deze wateren. Door de bouw van de woningen is er sprake van een toename van verharding in het plangebied. Deze toename zal echter binnen de vrijstelling van 2.000 m<sup>2</sup> 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. De te slopen bebouwing in het plangebied wordt tot het moment van de sloop bewoond. De overige grond in het plangebied functioneert als tuin in de vorm van grasland zonder opgaande beplanting of oppervlaktewater. Op basis van de bovengenoemde situatie worden in het plangebied geen beschermde soorten verwacht op het perceel. 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 woningen worden ontsloten via de Voorstraat en de van Gendtlaan. Voor de plannen wordt aangesloten bij de parkeernormen van het CROW. Per woning geldt een parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen. In totaal moet met onderhavig plan 16 (2,6x6) parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Iedere woning wordt voorzien van 2 parkeerplaatsen en worden er 2 openbare parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd. Daarnaast is in de openbare ruimte rondom het plangebied ruimte om 2 auto's te parkeren. Daarmee voldoet onderhavig plan aan de parkeernormen van het CROW. 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.

### **3. Conclusie**

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor het realiseren van 6 vrijstaande woningen aan de Voorstraat 56. Deze ontwikkeling wordt meegenomen in het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Woudenberg'.





